

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

748 *Resolución de 20 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Luarca, por la que se deniega la cancelación de una anotación preventiva posterior a la que motiva la ejecución.*

En el recurso interpuesto por O. C. G. F., en representación de «Escalón XXI, S. L.», contra la nota de calificación del registrador del Propiedad interino de Luarca, don José Ramón Orozco Fernández, por la que se deniega la cancelación de una anotación preventiva posterior a la que motiva la ejecución.

Hechos

I

El 24 de febrero de 2006 se expide por el Director Territorial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Asturias certificado de adjudicación de un determinado inmueble.

II

Presentada copia autorizada de dicho documento en el Registro de la Propiedad de Luarca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado conforme al artículo 18 de Ley Hipotecaria y 99 y 101 del Reglamento Hipotecario el precedente certificado de adjudicación de bien inmueble expedido el veinticuatro de febrero de dos mil seis por don A. C. P., Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Asturias, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 122 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social (Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, modificado por Real Decreto 1041/2005, de 5 de septiembre), dimanante expediente administrativo de apremio 33 05 05 7194; se inscribe con fecha de hoy en el Tomo 645 del Archivo, Libro 171 del Ayuntamiento de Navia, Folio 216, finca registral número 23131/5, idufir 33011000911577, inscripción 2.^a, de dominio de la participación indivisa de una novena parte de la finca registral 23131, que se corresponde con el trastero número cinco, practicada a favor de «Pórtico Astur, S. L.», por título de adjudicación en subasta. Al margen de dicho asiento se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Se cancelaron por caducidad seis notas de afección fiscal. Se cancelaron por caducidad y en aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, las anotaciones de embargo letra A) –precisamente dimanante del expediente administrativo de apremio 33 05 05 00007194, es decir, aquel del que dimana la certificación antes referida–, y las anotaciones letras B), C) y D) que afectaban a dicha finca. Se advierte que se halla vigente la anotación de embargo letra E) de la referida finca 23131/5, practicada con fecha 28 de noviembre de 2007 al Folio 87 del Tomo 645, Libro 171, a favor del Estado, respecto de la cual, con fecha 28 de noviembre de 2007 se expidió certificación de cargas para el procedimiento administrativo de apremio del que dimana, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación de Oviedo, de la Agencia Tributaria. Se suspende la cancelación de dicha anotación de embargo letra E), por cuanto, como se dijo, la anotación de embargo letra A) derivada del procedimiento del que dimana la anterior certificación, ha sido cancelada por caducidad, al haber transcurrido el plazo de cuatro años del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, desde la fecha de la anotación (7 de marzo de 2005), y carecer por lo tanto de virtualidad cancelatoria para las cargas posteriores a ella, que pasan a ser preferentes. Se advierte que la cancelación de la referida anotación de embargo letra E)

sólo cabe si su titular lo consiente o si se ordena en procedimiento judicial entablado contra dicho titular (como una tercería). Fundamento jurídico: artículo 86 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 11 de noviembre de 2000; 13 de julio de 2000; 26 de mayo de 2000; 4 de enero de 2008; 30 de noviembre de 1999; 11 de diciembre 2008; 30 de julio de 2007; 19 de julio de 2007; 8 de marzo de 2006 y 14 de enero de 2005. Se advierte al interesado el incumplimiento de la obligación de acreditar la referencia catastral de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Contra la presente... Firmado: José Ramón Orozco Fernández, registrador interino de Luarca. Luarca, 13 de junio de 2011».

III

Contra la anterior nota de calificación, don O. C. G. F. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 26 de julio de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º Que adquirió la finca en virtud de adjudicación; 2.º Que conforme al artículo 122 del texto refundido de la Ley de la Seguridad Social el certificado de dicha adjudicación ha de servir para adjudicarle la finca como libre; y, 3.º Que el registrador no ha tenido en cuenta el artículo 175 del Reglamento Hipotecario en cuanto a la necesidad de cancelar las cargas.

IV

El registrador emitió informe el día 17 de agosto de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 bis, 38, 78, 79, 80, 82, 83, 86 y 322 a 327 de la Ley Hipotecaria; 99, 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de enero y 11 de diciembre de 2008 y las que en las mismas se citan.

1. Se debate en este recurso si practicada en virtud de adjudicación la inscripción de un bien a nombre de determinada persona, y canceladas las anotaciones de embargo caducadas relativas a la misma finca, procede o no cancelar una anotación vigente sobre la misma finca, teniendo en cuenta que la anotación de embargo practicada en el procedimiento del que dimana la ejecución estaba ya caducada. Por el interesado se señala su derecho a obtener la inscripción de la finca como libre. El registrador por su parte, recuerda que la virtualidad cancelatoria del procedimiento que da lugar a la ejecución se ve afectada por la caducidad de la anotación causada por el mismo.

2. Para resolver adecuadamente sobre el particular hay que comenzar por clarificar la situación de hecho que da lugar al recurso. Derivado de la presentación de una certificación de adjudicación de inmueble recaída en procedimiento de apremio de la Seguridad Social, con fecha 26 de mayo de 2011 se inscribe la adjudicación ordenada en el procedimiento y se cancelan las anotaciones de embargo letras «A» (de embargo causado en el procedimiento que ahora remata con la ejecución), «B», «C», y «D» que recaían sobre la finca adjudicada. Dicha cancelación tienen lugar por caducidad y no por ordenarlo el correspondiente mandamiento, ya que la anotación de embargo letra «A» (de la que resulta dicha adjudicación) es de fecha 7 de marzo de 2005 (es decir se practicó hace más de cuatro años, que es plazo de caducidad previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria). Practicada la inscripción de la adjudicación, así como las cancelaciones por caducidad indicadas, y teniendo presente la antedicha caducidad de la anotación dimanante del procedimiento en el que recae la adjudicación, corresponde plantearse si cabe o no cancelar la anotación letra «E» vigente, la cual no se canceló.

3. Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en los «Vistos» y las que en las mismas se citan) 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. Esta doctrina es igualmente aplicable a los procedimientos administrativos de apremio.

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 causada en el procedimiento en el que aquel recayó ya se había producido, aunque todavía no hubieran sido canceladas formalmente por caducidad la anotación que origina el remate y las otras anotaciones materialmente caducadas afectantes a la misma finca. Sin embargo, la anotación letra «E» se encontraba vigente. Y considerando que por la caducidad de la anotación «A» se perdió la virtualidad cancelatoria en su vigencia ostentada, no cabe llevar a cabo la cancelación respecto de la anotación letra «E» vigente, pues la cancelación de las anotaciones, caducada la dimanante del procedimiento, no se lleva a cabo en virtud del mandamiento de cancelación de cargas, sino por caducidad y la misma todavía está vigente. En efecto, practicada una anotación de embargo, y existiendo cargas posteriores, en el momento en que la misma caduca 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 del testimonio del auto de adjudicación, pero dejando subsistente la carga vigente, como con acierto hace el registrador.

4. Alega el recurrente que en tanto el procedimiento se inició con una posición registral de rango preferente a la que ostenta la anotación que no se caduca, se le debería adjudicar el bien libre de las cargas posteriores, cuya cancelación se debió llevar a efecto conforme al artículo 175 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, no puede olvidarse frente a esos argumentos que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro la certificación de la adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas -o al menos el primero para ganar prioridad- antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó; o haber solicitado la prórroga de la anotación preventiva.

En el presente caso, dicha presentación se produjo, siendo objeto de calificación negativa en su momento, habiendo caducando el asiento de presentación sin haberse subsanado durante el plazo de su vigencia el defecto señalado, y presentándose de nuevo con la subsanación una vez caducada la anotación. En tales circunstancias, la posición de prioridad obtenida por la anotación de cuya cancelación se discute, estaba ya consolidada y por tanto no cabe cancelarla por lo dicho, lo cual debe llevar a dar la razón al registrador.

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, 20 de octubre 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.