

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5007 *Resolución de 19 de febrero de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Carmen G.V., contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas de Almanzora, a una cancelación de cargas como consecuencia de una subasta de fincas derivado de un procedimiento de división de cosa común.*

En el recurso interpuesto por don César Tobalina Colomé, Abogado, en nombre y representación de doña Carmen G.V., contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas de Almanzora, don Eduardo Entrala Bueno, a una cancelación de cargas como consecuencia de una subasta de fincas derivado de un procedimiento de división de cosa común.

Hechos

I

Se presenta en el registro mandamiento de cancelación de cargas del que resulta que, en procedimiento de división de cosa común, se acordó la pública subasta de dos fincas. En dicho procedimiento se libró por el registro la oportuna certificación de cargas, de conformidad con lo establecido en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se hicieron los oportunos anuncios haciéndose constar las condiciones de la subasta, así como que la certificación registral y la titulación estaban de manifiesto en la Secretaría, entendiéndose que todo licitador aceptaba como bastante la titulación existente, así como que las cargas preferentes, si las hubiere, continuarían subsistentes.

Celebrada la subasta, se adjudica la finca a la recurrente, expidiéndose el correspondiente auto, así como el mandamiento ordenando la cancelación de las cargas posteriores a la expedición de la certificación como consecuencia del procedimiento.

II

El Registrador deniega la cancelación correspondiente en méritos de la siguiente nota de calificación:

«... Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora.

Hechos.—Con fecha 20 de octubre de 2008, se presenta en este Registro, mandamiento expedido por don Juan Antonio Álvarez Osuna, Secretario del Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 2 de Vera, en los autos de procedimiento judicial sumario número 450/2004, bajo el asiento 1128 del Diario 62, por el que se ordena la cancelación de todas las cargas posteriores a la emisión de la certificación de dominio y cargas de fecha 25 de noviembre de 2006, hasta la adjudicación establecida, tanto de la finca registral 32550 como de la finca registral 32554. El Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la LH ha procedido a la calificación de este documento, de acuerdo con los siguientes

Fundamentos de Derecho.—Artículo 18. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Artículo 656 LEC. Certificación de dominios y cargas.

1. Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta sección, el tribunal librará mandamiento al Registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trata para que remita al Juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos: 1.º La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado. 2.º Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

2. El Registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.

Artículo 175 RH. 2.ª 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 están basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. (Regla redactada por el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre). La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 674.2 LEC. Inscripción de la adquisición: Título, cancelación de cargas. 2. A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Asimismo, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones "posteriores", incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

Resolución.—Ha resuelto denegar la cancelación ordenada, porque al no constar en la finca la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas prevenida en el artículo 656 de la LEC, relativa al procedimiento judicial en que se sustancia dicha adjudicación a favor de doña Carmen García Villalta, no procede la aplicación del artículo 674.2 LEC, que habla de cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la anotación que debería haberse practicado del procedimiento 450/2004 de división de cosa común.

Contra esta calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, en la forma prevenida en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Alternativamente podrá el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, pendiente aún de desarrollo reglamentario, en la forma y con los requisitos previstos en el citado precepto legal. Cuevas del Almanzora, a 5 de noviembre de 2008.—El Registrador interino.—Fdo. Eduardo Entrala Bueno.»

III

El recurrente anteriormente expresado impugna la calificación alegando: que en el anuncio de la subasta se decía que el rematante sólo se subrogaría en las cargas que resultaban de la certificación (la cual expresaba que las fincas estaban libres de cargas); que el Registrador expidió la certificación sin hacer constar en el Registro nota marginal de dicha expedición; que los embargos anotados lo fueron después de la certificación y antes de la adjudicación; que el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que se cancelarán las cargas posteriores a la certificación; que el artículo 655. 1 se refiere a todas las subastas; que la nota marginal debe practicarse aunque no esté expresamente

establecida en los artículos 143 y 175 del Reglamento Hipotecario, por ser la Ley de Enjuiciamiento Civil de rango superior y, además, posterior al reglamento; y que tal nota debe practicarse aunque no exista anotación de demanda del ejercicio de la acción de división.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con fecha 11 de diciembre de 2008.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 655, 656 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 143 y 175 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de marzo y 17 de septiembre de 1987; 12 de mayo de 1992; 19 de octubre de 1994; 11 de noviembre de 1998; 5 y 12 de marzo de 2004 y 20 de noviembre de 2006.

1. Si se procediera a la cancelación de los asientos ordenada se produciría una infracción del artículo 24 de la Constitución Española, ya que se cancelarían derechos –los reflejados en los correspondientes asientos- sin que sus titulares hubieran tenido ni siquiera la oportunidad de ser oídos en el procedimiento en el que se ordenó la cancelación, por lo cual se incurriría en la indefensión proscrita en el citado precepto.

2. Tal indefensión sólo se evitaría si la subasta de la finca hubiera constado, directa o indirectamente del Registro, cosa que ocurriría si se hubiera tomado, bien anotación preventiva de la demanda de ejercicio de la acción de división, o si constara en el Registro nota marginal de expedición de dicha certificación, sin que ahora sea necesario abordar el problema de si es necesaria la constancia de aquella para la extensión de ésta. En efecto, si constara en el Registro uno u otro asiento, los titulares de derechos posteriores habrían tenido información de la existencia del procedimiento, por lo que hubieran podido intervenir en él para alegar lo que a su derecho conviniera.

3. No tiene razón el recurrente al argumentar que no cabe la anotación preventiva de demanda cuando se ejercita la acción de división, ya que, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), la anotación preventiva de demanda puede tener lugar no sólo cuando se demanda la propiedad de un inmueble, sino también cuando la demanda ejercitada puede traer como consecuencia una alteración registral, y, en este caso, es evidente que el ejercicio de la acción de división, una vez estimada y cualquiera que sea su resultado, trae como consecuencia la alteración que justifica la anotación precedente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 19 de febrero de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.