

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 10139** *Resolución de 8 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2, por la que deniega la inscripción de un decreto judicial de adjudicación dictado en juicio cambiario y correlativo mandamiento de cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la expedición de la certificación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don A. M. C., en nombre y representación, como apoderado, de la mercantil «Corecapitis, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, por la que deniega la inscripción de un decreto judicial de adjudicación dictado en juicio cambiario y correlativo mandamiento de cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la expedición de la certificación de cargas.

#### Hechos

##### I

Mediante decreto, de fecha 20 de marzo de 2013, expedido por don J. C. G. S., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid, en el procedimiento juicio cambiario 1646/2009, se aprobó el remate y la adjudicación de la finca registral número 82.440 del Registro de la Propiedad de Madrid número 2, a favor de la entidad «Corecapitis, S.L.», por la cantidad de 85.000 euros. Así mismo, se decreta la cancelación de la anotación de embargo acordada en dicho procedimiento sobre la finca objeto de subasta y la de las inscripciones y anotaciones posteriores incluyendo las posteriores a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A tal efecto se expide por el citado secretario judicial el correspondiente mandamiento con fecha 3 de septiembre de 2013.

##### II

Presentado testimonio del citado decreto judicial, en unión del referido mandamiento, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2 el día 14 de marzo de 2014, a las 16,28 horas, causando el asiento de presentación 787 del Diario 124, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hecho: Consta inscrita la finca adjudicada, registral número 82.440, a favor de doña C. M. H., con DNI/NIF número (...), por título de compra con carácter privativo en escritura autorizada el 1 de julio de 2003 por el Notario de Madrid, don José Periel García, número de protocolo 3011, que causó la inscripción 2.<sup>a</sup>, dicha escritura fue presentada a las 15:35 horas del día 14 de marzo pasado causando el asiento 786 del Diario 124. El titular registral no ha sido demandado ni citado en el procedimiento de juicio cambiario citado, por lo que por la proscripción de la indefensión procesal constitucionalmente reconocido, y por aplicación de los Principios Hipotecarios de legitimación registral y de tracto sucesivo, surge un obstáculo del contenido del Registro que impide la inscripción y que es calificable registralmente. Fundamento de Derecho: Artículo 24 de la Constitución Española, artículo 1 párrafo tercero, 18 párrafo primero, 20 párrafo segundo y 38 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, y artículo 100 de su Reglamento y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2011. No procede tomar anotación preventiva, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse potestativamente: (...) Madrid, veintiocho de marzo de dos mil catorce. La registradora (firma ilegible)».

A su vez, el referido mandamiento de cancelación, presentado bajo el asiento de presentación 788 del Diario 124, a la misma hora que el testimonio del decreto de adjudicación, fue calificado en la misma fecha en los siguientes términos: «(...) Hecho: No se ha inscrito el mandamiento que antecede acordando la cancelación de anotaciones de embargo de la finca registral 82.440, por haber sido denegada la inscripción de la adjudicación de la que deriva la presente cancelación, por adolecer de defecto insubsanable, existiendo, por tanto, un obstáculo del contenido del Registro, que es calificable registralmente, por aplicación del Principio Hipotecario de Tracto Sucesivo. Fundamento de Derecho: Artículo 20, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria; artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y artículo 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No procede tomar anotación preventiva, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse potestativamente: (...) Madrid, veintiocho de marzo de dos mil catorce. La registradora (firma ilegible)».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió a la registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 2, doña Marta Cavero Gómez, quien extendió nota de calificación de fecha 8 de mayo de 2014, en la que confirmó la calificación de la registradora sustituida.

## IV

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don A. M. C., en nombre y representación, como apoderado, de la mercantil «Corecapitis, S.L.», mediante escrito de 11 de junio de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Antecedentes: 1) Que habiéndose presentado por primera vez, con fecha de 5 de julio de 2013, en el Registro de la Propiedad 2 de Madrid, testimonio y mandamientos de cancelación de cargas recaídos en el procedimiento juicio cambiario 1646/09 y habiendo resultado la calificación negativa del Registro, se solicita adición de los mismos al Juzgado, que fue realizada con fecha de 3 de septiembre de 2013. Que con fecha de 6 de noviembre de 2013 se presentan de nuevo los citados documentos al Registro para su inscripción, siendo de nuevo calificados negativamente por la registradora con fecha de 18 de noviembre de 2013, haciéndose constar por la misma la existencia de defectos con los que ésta parte no estaba en absoluto de acuerdo, habiéndose expresado en este sentido ante el Registro, si bien ante la postura cerrada de la titular del Registro, la posibilidad señalada por la misma de interponer recurso contra la calificación, que iba a ser rechazado, y en aras de economía temporal, puesto que ya había transcurrido bastante tiempo desde la fecha de expedición del título de adjudicación y cancelación de cargas posteriores, se solicita de nuevo al Juzgado, adición del testimonio y mandamientos de cancelación con el fin de acceder a las peticiones extralimitadas de la Registradora titular, que en su nota de calificación señalaba cuatro Hechos por los que, según la misma, no podía llevar a efecto la inscripción solicitada: 1.º Porque existe una discordancia entre los presentantes de la demanda del juicio cambiario, que es una comunidad sin personalidad jurídica (Bru Quejigo Abogados) y los que como instantes constan en la anotación de embargo letra B que son dos personas físicas. Puestos en contacto con el Registro de la Propiedad para comentar este defecto, se señala que consta ya en el Registro y en el propio testimonio la sucesión procesal acreditada, y que incluso al Registro, ya le debería haber constado anteriormente, puesto que de otro modo no podría haberse practicado la anotación de embargo a favor de las dos personas físicas. Esto mismo se reconoce y se dice que cuando se presente el documento de nuevo se haga constar en escrito recordatorio y así de esta forma no se hace necesario una nueva adición por el Juzgado de este punto. 2.º Porque existe una anotación preventiva de embargo letra C a favor de Banco de Valencia, SA, y teniendo en cuenta que ha habido una variación en la liquidación de intereses y costas, puesto que al Registro le constaba únicamente la presupuestada por la cantidad de 11.164,10 euros y

una vez practicada la tasación por el secretario judicial la cantidad definitiva de intereses y costas es la de 17.399,33 euros existiendo una diferencia de la que hay que dar conocimiento al acreedor posterior. Cuando se habla con el Registro se le pone en conocimiento de que el acreedor posterior, Banco de Valencia, está personado en el procedimiento cambiario y que tiene conocimiento de todas las actuaciones, aun así se pide al Juzgado que corrobore esta situación, lo que extralimita su función como se señala por el mismo juzgado. 3.º Porque debe quedar claro que la única cantidad que se puede entregar al acreedor ejecutante, es la cifra de 5.926,11 euros, es decir, tres quintas partes del total de costas. En el propio título se indica que la cantidad que corresponde al acreedor ejecutante es la de tres quintos, sin que sea necesario especificar en forma numérica dicha cantidad, ya que se habla solamente de tres quintos, cumpliendo con ello el principio de especialidad hipotecario, que en ningún momento exige que se haya de expresar la cifra numérica, aun así y para dar satisfacción a la registradora se pide adición en el Juzgado en el que se especifique dicha cantidad numérica, es decir, que tres quintos de las costas corresponde a la cantidad de 5.926,11 euros. 4.º Porque no se acompaña el ejemplar carta de pago de auto liquidación del impuesto, que si había sido liquidado lo que ya constaba al Registro puesto que el documento se entregaba con la pegatina que siempre pone la comunidad en el momento de realizar la liquidación. El documento calificado negativamente se retira con fecha de 27 de noviembre de 2013, presentándose en el Juzgado número 10 de Madrid, para poder obtener la adición de los documentos, discutiendo con el secretario judicial del mismo, que entiende no existe ningún defecto en los títulos expedidos por el mismo, por las razones anteriormente expuestas, ya que a juicio del mismo secretario, los defectos aducidos por el Registro estaban inspirados en una interpretación que excede el contenido mismo de la Ley Hipotecaria, y que de los mismos documentos se derivaba el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la Ley Hipotecaria, puesto que, de los defectos señalados por la misma registradora, solamente la carta de pago había que aportar y que el documento era perfectamente legal y no adolecía de defectos más que aquellos en los que la registradora se extralimitaba. Con fecha de 14 de marzo de 2014, a las 16:26 horas y una vez expedida por el Juzgado la adición solicitada, se vuelve a presentar el testimonio del decreto de adjudicación y los mandamientos de cancelación de cargas con todas las adiciones requeridas por la registradora, y cuál es la sorpresa al practicarse nota de calificación por parte de la misma, en la que se dice denegada la inscripción del precedente documento, y es precisamente esta última denegación de la inscripción la base del presente recurso gubernativo ante la Dirección General (mandamiento dimanante de los autos 1646/2009 del Juzgado de Primera Instancia 10 de Madrid por la siguiente razón: Consta inscrita la finca adjudicada, registral 82440, a favor de C. M. H., con DNI (...), por título de compraventa con carácter privativo con fecha de 1 de julio de 2003 otorgado por el notario de Madrid don José Periel García, n.º de protocolo 3011, que causó la inscripción 2.ª La escritura fue presentada a las 15:35 horas del día 14 de marzo de 2014. Según la citada calificación, "El titular (fallecido) no ha sido demandado, (¿cómo va a ser demandado, si el Juzgado ni siquiera tenía conocimiento de dicho titular durante todo el proceso, y mucho menos el Registro?) ni citado en el procedimiento de juicio cambiario, por lo que por la proscripción de la indefensión procesal constitucionalmente reconocido, y por aplicación de los principios de legitimación registral, y tracto sucesivo surge un obstáculo que impide la inscripción". En cuanto al mandamiento de cancelación de cargas se deniega la inscripción por la siguiente razón: "Por haber sido denegada la inscripción de la adjudicación de la que deriva la presente cancelación por adolecer de defecto insubsanable existiendo por tanto un obstáculo del contenido del registro por aplicación del principio del tracto sucesivo". 2) Que, con fecha de 24 de abril de 2014, se ha solicitado calificación sustitutoria del Registro de la Propiedad competente, habiendo recaído en el número 2 de Pozuelo de Alarcón. Que he sido notificado, el pasado día 12 de mayo de 2014, de la negativa del Ilmo. Sr. Registrador sustituto del Distrito Hipotecario, a practicar la inscripción derivada del auto de fecha 20 de marzo de 2013 dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia número 10 recaído en un procedimiento juicio

cambiario 1646/2009 por razones totalmente distintas a las manifestadas por la titular del Registro 2 de Madrid. 3) Que entendiendo dicha calificación del Registro titular 2 de Madrid, lesiva para los intereses de mi representada y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo. 324 de la Ley Hipotecaria, formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en base a los siguientes: Hechos y fundamentos Primero.—En fecha 14 de marzo 2014, el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, la última adición requerida por el Registro de la Propiedad, del testimonio del auto y mandamientos de cancelación de cargas, dictados el día 20 de marzo de 2013, del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid, expresando el mismo en su parte dispositiva que “se aprueba el remate y se adjudica el bien, finca registral 82440 del Registro de la Propiedad 2 de Madrid a favor de la entidad Corecapitis, SL. Así como «decretar la cancelación de la anotación de embargo acordada en el procedimiento y decretar igualmente la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores inclusive las que se hubieran practicado con posterioridad a la nota de expedición del artículo 656 LEC” (acompañó como documento número 1 testimonio del citado auto y mandamientos de cancelación de cargas). Dicho documento judicial presentado, fue objeto de calificación negativa, con fundamento en los siguientes aspectos: l) Vulneración del artículo 24 CE (falta de notificación). La finca registral ya no constaba registrada a favor del titular contra el que se había iniciado, continuado y terminado el procedimiento judicial sino que constaba recientemente inscrita a favor de C. M. H., que había adquirido la finca en 2003 sin inscribir el título y fallecida desde hace tiempo, como se ha expuesto anteriormente, señalando que el titular registral actual no había sido demandado durante el procedimiento, por lo que se causaría indefensión del artículo 24 de la CE (acompañó como documento número 2 copia de la calificación negativa de fecha). Esta alegación de la Sra. Registradora, es contraria a toda lógica, puesto que al no tener conocimiento de su existencia durante el procedimiento no se le podía notificar ni por el Juzgado ni por el propio Registro de conformidad con el artículo 689 de la LEC y a la jurisprudencia y doctrina del TC, en este sentido: “Se entiende que existe indefensión siempre que los titulares de derechos e intereses legítimos se vean imposibilitados de ejercer las acciones legales para su defensa, provocando situaciones de tal gravedad que han de ser apreciadas judicialmente en cualquier momento en que se encuentre el procedimiento (STC 175/1986 de 3 de noviembre). La numerosísima Jurisprudencia del Tribunal Supremo (por citar alguna, la Sentencia número 803/1996 de 11 de octubre), ha tratado el tema de la indefensión de la siguiente manera: “La indefensión en general, supone un ataque al artículo 24.1 de la CE, cuya doctrina constante y pacífica se centra en 3 puntos: a) Las situaciones de indefensión han de valorarse según las circunstancias de cada caso (STC 145/1986 de 24 de noviembre). b) La indefensión prohibida no nace de la simple infracción de las normas procesales, sino que deber llevar consigo la privación del derecho a la defensa y el perjuicio real y efectivo para los intereses del afectado (SSTC 102/1987 de 17 de junio). c) Que la constitución española no protege situaciones de simple indefensión formal sino de indefensión material, en que razonablemente se haya podido causar perjuicio a alguna de las partes (STC 161/1985 de 29 de noviembre)”. A este respecto y a modo de resumen, en relación a la nulidad de actuaciones, cabe destacar lo expresado por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 9.ª) Sentencia núm. 430/2011 de 16 noviembre. “La pretensión deducida por la parte demandante apelante, ceñida exclusivamente a una nulidad de actos procesales, exige para ser estimada de dos requisitos que tanto por la LEC, artículo 225, como por la LOPJ 238-3, imponen; una, la infracción de una norma imperativa procesal de carácter esencial y otro, además, se haya podido producir indefensión. La indefensión viene definida por el Tribunal Constitucional en la sentencia de 16 de enero de 1992 (RTC 1992, 6), en posición constantemente reiterada, como aquella limitación de los medios de defensa producidos por una inadecuada actuación de los órganos judiciales. Ahora bien el propio Tribunal en numerosas sentencias, (entre otras muchas 57/1984, 89/1985, 152/1985, 138/1988 y 10/1993) delimita el concepto de indefensión, en cuanto

para su apreciación es necesario además, que la parte en el procedimiento muestre la debida diligencia, sin que pueda alegar indefensión quien se coloca a sí mismo en tal situación o quien no hubiese quedado indefenso de actuar con la diligencia exigible. Así de forma más reciente, la STC de 24 de septiembre de 2007, dice “está excluida del ámbito protector del artículo 24 la indefensión cuando es debida a la propia pasividad, de la parte o de los profesionales que la representan o defiendan” (por ejemplo, SSTC 85/2006, de 27 de marzo (RTC 2006, 85), y 61/2007, de 26 de marzo (RTC 2007, 61), entre tantas otras)». Por ello y a la vista de lo señalado por el TC, no puede alegarse por la registradora que al amparo del artículo 24 CE, se estaría causando una indefensión al titular actual al no habersele notificado, puesto que el mismo se coloca en posición de indefensión al no haber llevado a cabo la inscripción de su título y poder beneficiarse de los efectos de la publicidad registral que es una de las funciones principales que cumple nuestro sistema registral. Primera razón por la que debiera haberse inscrito el testimonio y mandamiento de cancelación, con obligación de cancelar la inscripción de dominio posterior realizada con carácter fraudulento y únicamente con la finalidad de perjudicar los derechos de mi representada. El propio artículo 662 de la LEC impone la obligación de notificar solo si se inscribe el título de propiedad, por ello el Juzgado ha actuado cumpliendo todas las garantías procesales. Artículo 662. Tercer poseedor. 1. Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores. 2. Se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo. 3. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, el tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien, y siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 613 de esta Ley. II) Vulneración principios de legitimación registral y tracto sucesivo, artículos 18, 20 y 38 de la LH. Los citados fundamentos de derecho vulneran los derechos de mi representada y son contrarias a la Ley de Enjuiciamiento Civil y a la propia Ley Hipotecaria, puesto que de conformidad con los artículos 662 y 674 de la citada LEC, se deriva la obligación de cancelar, sin excepción, todos los asientos, anotaciones e inscripciones, que se hubieran practicado con posterioridad a la nota de expedición de dominio y cargas del artículo 656 LEC. Artículo 674 Inscripción de la adquisición: título. Cancelación de cargas: 1. Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria. El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria. 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, el secretario judicial 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. También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la

legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación. Artículo 134 de la Ley Hipotecaria: «El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. Tan sólo subsistirán las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que ésta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones». Es decir, que según lo ordenado en la LEC y en la Ley Hipotecaria hay que cancelar todos los asientos, inscripciones y anotaciones ya se refieran a dominio, a derechos reales, embargos etc., referentes al folio de la finca y que se hayan practicado con posterioridad a la nota de certificación de dominio y cargas que figura al margen de la finca y que precisamente se practicó con fecha de 20 de septiembre de 2010 y que cumple la función de avisar y perjudicar a tercero que inscriba su título sabiendo que existe un procedimiento judicial entablado sobre la finca con las consecuencias legales derivadas de ello. En el mismo sentido la Audiencia Provincial de Madrid, en diferentes Sentencias, como la núm. 175/2011 de 19 de mayo, señala que el embargo produce absoluta prioridad de la obligación asegurada sobre todos los derechos reales que se constituyan sobre la cosa embargada con posterioridad. El Tribunal Supremo en Sentencia 708/2007 de 14 de junio, señala, igualmente, que la fecha clave es la del embargo, que prevalece sobre la adquisición de un tercero aunque no esté anotado en el Registro de la Propiedad. La Dirección General de los Registros en una Resolución de fecha 16 de julio de 1987 y ante un supuesto idéntico al presente señala literalmente: «Que la anotación de embargo no cierra el registro a los actos dispositivos posteriores realizados por el embargado, pero en ningún caso, la inscripción de estos actos puede perjudicar al anotante. El derecho adquirido con posterioridad a la anotación, está supeditado al resultado del proceso en el que se ordenó aquella, de modo que, si al embargo anotado sigue la ejecución del bien y su enajenación judicial, el adquirente verá extinguido su derecho y consecuentemente su cancelación procederá desde el momento en el que se acredite fehacientemente al registrador la enajenación judicial, así como el cumplimiento de todos los trámites y requisitos legalmente exigidos. El tracto sucesivo y la salvaguardia judicial respecto de un asiento que nace subordinado a otro anterior no puede provocar alteraciones en el proceso que se refleja en este, ni obstaculizar la inscripción del título posterior a que el mismo conduzca. Al contrario esta inscripción llevara consigo la cancelación de los asientos intermedios incompatibles. El no perjuicio a que se refiere el artículo 71 del Reglamento Hipotecario, cuando se trata de anotaciones de embargo, no puede ser llevado al extremo de excluir al adquirente posterior en el procedimiento de ejecución, pero nada autoriza para colocarse en el extremo contrario, exigiendo por razón del tracto, que tal procedimiento se dirija necesariamente contra él, ya que sería imposible la ejecución al tener que iniciarse nuevamente a cada transmisión dominical. En este sentido, nuestro legislador adopta una posición intermedia, no impone la intervención del tercer poseedor en el procedimiento de ejecución, pero cualquiera que sea el momento de su adquisición le da la posibilidad de intervenir en él, aunque destacando que en tal caso su posición será en la de subrogado en lugar del deudor. La subrogación inherente, cuando es efectiva y la preferencia de la anotación son suficientes para tener por satisfecho el requisito del tracto sucesivo haya mediado o no dicha intervención. La adecuada coordinación de intereses concurrentes la del acreedor preferente, la del embargado que no pierde facultad dispositiva, y la del tercer poseedor, y su armonización con los principios hipotecarios, son argumentos suficientes para sustentar el alcance cancelatorio del mandamiento calificado respecto de los asientos de dominio posteriores a la anotación. Del artículo 233 RH de aplicación analógica, prevé la cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores a la nota de expedición sin discriminar ni excluir los asientos de dominio, por simple expresión genérica en el auto de adjudicación». La Resolución de la Dirección General de 31 de octubre de 2012 en

materia de calificación de los registradores, en la extralimitación de sus funciones y de acuerdo con el artículo 100 RH señala que la calificación de los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial 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 y a los obstáculos que surjan del Registro. La propia Dirección General, señala que la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido, entra en el ámbito de la calificación registral, pero sin que ello signifique, en absoluto, entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores. Extremo que debe achacarse a la titular del Registro 2 de Madrid, al haberse extralimitado en el ejercicio de sus funciones, causando con ello el enorme perjuicio que se ha irrogado para mi representada, al rechazar la inscripción del título de adjudicación a su favor y por consiguiente la cancelación de todos los asientos posteriores sin excepción. La propia actitud obstruccionista de la titular del Registro, permitió la entrada en el Registro de un título de dominio incompatible con el de mi representada, que a pesar de tener que ser cancelado, nunca debió acceder al Registro, lo que supone el principal obstáculo, creado por la titular para la inscripción del título de adjudicación de Corecapitis. Por todo lo expuesto, si no se admitiera la inscripción del título de adjudicación a favor de mi representada, como pretende la registradora, se estarían amparando por el Registro todos aquellos supuestos en que los ejecutados, con intención de defraudar a los posibles adjudicatarios de fincas en vía judicial, llevarían a cabo la transmisión de las fincas objeto de ejecución a favor de terceros, que inscribiendo el título, no comunican al juzgado su adquisición para evitar de esta forma que se inscriba el título judicial a favor del adjudicatario, lo que supondría trastocar y por supuesto desvirtuar el procedimiento de ejecución legalmente establecido..., además de suponer el amparo de fraude de acreedores. Por otro lado, en el presente procedimiento el Juzgado ha actuado y actúa correctamente de acuerdo con la LEC, sin tener que realizar ninguna notificación a otra persona que no sea el titular registral que aparece del folio del Registro una vez practicada la nota de expedición, puesto que el actual titular que aparece como tal en el Registro, según la escritura de compra que se inscribe casi quince años después de la compra, se encuentra fallecida, habiéndose presentado por un hermano de la misma, y que supuestamente tiene intención de aceptar la herencia de la fallecida, siendo muy extraño que no se presente al mismo tiempo la escritura de compra y la de aceptación de herencia para que la finca figure a su nombre que es lo habitual en estos casos. Recordemos que en materia de notificaciones que es prácticamente el principal defecto manifestado por el Registro el Juzgado solamente tiene obligación de notificar al tercer poseedor de conformidad con lo dispuesto en el artículo 662 de la LEC, es decir, al propietario con título inscrito. Artículo 662. Tercer poseedor. 1. Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores. 2. Se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo. 3. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, el tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien, y siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 613 de esta Ley. Además a estos efectos artículo 658. Bien inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado. Si de la certificación que expida el registrador resultare que el bien embargado se encuentra inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado, el secretario judicial, oídas las partes personadas, ordenará alzar el embargo, a menos que el procedimiento se siga contra el ejecutado en concepto de heredero de quien apareciere

como dueño en el Registro o que el embargo se hubiere trabado teniendo en cuenta tal concepto. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si la inscripción del dominio a nombre de persona distinta del ejecutado fuera posterior a la anotación del embargo, se mantendrá éste y se estará a lo dispuesto en el artículo 662. Artículo 659. Titulares de derechos posteriormente inscritos. 1. El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro. 2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al Secretario judicial responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten. 3. Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el secretario judicial, en su caso. Si el Registro persiste en su intención de mantener dicha inscripción posterior a la certificación de dominio y cargas, se estaría amparando una situación del todo fraudulenta, reconocida, y contraria a la propia LEC que expresamente impone la obligación de cancelar todas la anotaciones e inscripciones practicadas con posterioridad a la nota, que en el presente caso sigue vigente, siendo mi representada la legítima propietaria por título de adjudicación judicial, sin que pueda inscribir su título. Pero abundando en la materia, y puesto que el acreedor posterior, Banco de Valencia, tiene igualmente iniciada una ejecución resultaría que, con el curso del procedimiento obtendría un título judicial de propiedad, que no le serviría de nada, puesto que tampoco podría tener acceso al Registro de la Propiedad, al no haberse citado en el procedimiento a la fallecida y actual titular, con la paradoja creada por el Registro N.º 2 de encontrarnos ante dos titulares legítimos por vía judicial, que no pueden inscribir su título, y un titular registral fallecido que no puede transmitir, siendo sus herederos los que podrían, si aceptan la herencia, adquirir sus derechos con las cargas impuestas sobre los mismos, haciéndose cargo de todas las deudas anteriores que superan con muchísimo el valor del bien. Segundo.—La calificación negativa del registrador es contraria, dicho sea en términos de defensa, a la doctrina reiterada de la DGRN que expresa, tratándose de calificación de documentos judiciales, que el Registrador ha de limitarse, al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. La Resolución de la Dirección general de 31 de octubre de 2012 en materia de calificación de los registradores, en la extralimitación de sus funciones y de acuerdo con el artículo 100 RH señala que la calificación de los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial 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 y a los obstáculos que surjan del Registro. La propia Dirección general, señala que la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido, entra en el ámbito de la calificación registral, sin que ello signifique, en absoluto, entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores. Extremo que debe achacarse a la titular del Registro 2 de Madrid, al haberse extralimitado en el ejercicio de sus funciones, causando con ello el enorme perjuicio que se ha irrogado para mi representada, al rechazar la inscripción del título de adjudicación a su favor y por consiguiente la cancelación de todos los asientos posteriores sin excepción. En

consecuencia, el título inscribible es el testimonio del decreto de adjudicación y los mandamientos de cancelación de cargas, y como quiera que aquel ordena incondicionadamente la inscripción a favor del adjudicatario Corecapitis, SL, y se trata de una resolución que tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada, pues de lo contrario, el registrador se interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde. Así sucede en este caso, donde las consideraciones por parte del registrador corresponden propiamente al fondo de la resolución judicial, por lo que fundarse en tales argumentos a la hora de proceder a su calificación registral supone una extralimitación de su función calificadora respecto de los documentos judiciales. Por tanto, solicito que se revoque la calificación, acordando se lleve a efecto la ejecución del título judicial y la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación y mandamientos de cancelación de cargas, puesto que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada en el sentido que declara la adjudicación de la finca a favor de Corecapitis y la cancelación de todos los asientos posteriores, y por ello el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción en cumplimiento de la ley».

V

La registradora emitió informe el día 25 de junio de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 38, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 207.2, 522, 524.4, 656, 662, 666, 668 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2009 y de 16 de abril de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1987, 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, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 6 de marzo, 3 de abril, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013 y 10 de febrero, 12 de marzo y 29 de abril de 2014.

1. En el presente expediente, presentados en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de títulos cambiarios, la registradora deniega la inscripción del decreto de adjudicación por estar la finca inscrita a favor de tercero que no ha sido demandado ni citado en el procedimiento, y deniega las cancelaciones decretadas en el mandamiento por haberse denegado la inscripción del decreto de adjudicación, habiendo caducado previamente la anotación preventiva de embargo decretada en el procedimiento de ejecución del que traen causa los referidos documentos, según se desprende del historial registral de la finca.

Son circunstancias relevantes para la resolución del presente recurso las siguientes:

- con fecha 15 de febrero de 2010 se practica anotación preventiva de embargo letra A en el procedimiento del que trae causa el presente expediente;
- mediante providencia de 4 de junio de 2010 se aprueba la sucesión procesal en la posición del actor a favor de la entidad «Anser Abogados, S.L.P.» y de doña C. B. R. y don J. Q. Z., causando dicha providencia nueva anotación preventiva letra B;

- con posterioridad se extiende nueva anotación de embargo letra C a favor de «Banco de Valencia, S.A.», con fecha 24 de febrero de 2011;
- el día 20 de septiembre de 2010 se expide la certificación de cargas del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil;
- tras diversas presentaciones y calificaciones anteriores, no recurridas, se presentan el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, objeto de la calificación ahora recurrida, junto con diversa documentación subsanatoria, en el Registro de la Propiedad el día 14 de marzo de 2014, bajo los asientos de presentación 787 y 788 del Diario 124, respectivamente, a las 16,28 horas;
- el mismo día 14 de marzo de 2014 a las 15,35 horas fue presentada, bajo el asiento 786 del Diario 124, copia de la escritura autorizada por el notario de Madrid, don José Periel García, por la que la entidad ejecutada «Alquiler y Rehabilitación de Viviendas, S.A.», vendía la misma finca objeto de la ejecución (registral número 82.440) a doña C. M. H., que la adquiría con carácter privativo, causando a su favor la inscripción 2.<sup>a</sup> de dominio de la referida finca.

El recurrente en su extenso escrito de interposición alega, en síntesis, su discrepancia con los motivos que llevaron a la suspensión del despacho registral del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación con ocasión de su anterior calificación de 18 de noviembre de 2013; la extralimitación de la registradora en su función de calificación teniendo en cuenta el carácter judicial de la documentación presentada; y la preferencia de la adjudicataria frente a la titular registral, que argumenta con los fundamentos jurídicos que por extenso constan en los «Hechos» de esta Resolución.

2. Dados los términos indicados en que se plantea el recurso, con carácter previo es preciso aclarar que el objeto del mismo se circunscribe a las notas de calificación del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de 28 de marzo de 2014, toda vez que la anterior calificación de 18 de noviembre de 2013, sobre cuyos motivos de suspensión manifiesta y argumenta ahora su discrepancia el recurrente, no fueron recurridos dentro del plazo legal previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, una calificación registral no recurrida –ni solicitada calificación sustitutoria– en plazo, deviene firme y salvo que se subsanen los defectos que en ella se hubiera puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada o se solicite y obtenga anotación preventiva de suspensión, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

Ello se entiende sin perjuicio de que una vez caducado el asiento de presentación, esa firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquéllas (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008). Y esto es precisamente lo sucedido en el presente caso. Las calificaciones iniciales no fueron recurridas. Los asientos de presentación en su día practicados caducaron, y con posterioridad la documentación fue objeto de nueva presentación y nueva calificación, que conforme a lo indicado responde a la situación del Registro, en cuanto a prioridad y contenido, que resulta de la nueva fecha y hora de presentación. Por tanto, el objeto del presente recurso se centra en el interpuesto contra la calificación del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de 28 de marzo de 2014 en relación con los títulos entonces presentados y con arreglo a los asientos del Registro existentes en tal fecha.

3. Delimitado así el objeto del presente recurso, procede comenzar por su carácter previo por la alegación de extralimitación funcional que formula el recurrente en relación con la calificación combatida, al entender que se ha producido una intromisión en funciones jurisdiccionales. Dicha apreciación, sin embargo, no puede mantenerse.

Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la Sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la Sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso».

Aún más recientemente, la Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Y más adelante afirma: «La fundamental función calificadoradora del registrador, está sujeta al artículo 20 LH que exige al registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), 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 se otorguen los actos referidos, debiendo el registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

Y es que, como ha afirmado reiteradísimamente esta Dirección General (cfr. «Vistos»), 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 ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (apoyada como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El

principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

4. En congruencia con lo anterior, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (*vid.* por todas la Resolución de 17 de mayo de 2013), las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma, pero ello siempre que del Registro no resulten obstáculos que lo impidan. En este sentido ya se había pronunciado este Centro Directivo, por cuanto tiene establecido que «las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme» (cfr. Resoluciones de 20 de abril de 2002 y de 6 de febrero y 9 de mayo de 2012). Es ello consecuencia de lo dispuesto en el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, tras declarar en su número 1 que no se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas, añade en su número 2 que «mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución». Corolario de lo anterior es lo dispuesto en el número 1 del artículo 522 de la Ley de ritos, en el que si bien se establece que todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, añade a continuación la salvedad de que existan obstáculos derivados del propio Registro, conforme a su legislación específica, que lo impida, como es el caso de la falta de cumplimiento del requisito del tracto sucesivo (artículos 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), según ha confirmado la doctrina legal de nuestro Tribunal Supremo que ha quedado expuesta.

5. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a

los distintos mecanismos de impugnación de la calificación—, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Sólo, pues, en tal situación —esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto— podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, ésta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».

6. De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. art. 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

7. De la documentación presentada a calificación, que da lugar al presente expediente, no resulta que los titulares registrales del dominio y de las cargas posteriores vigentes cuya cancelación se ordena hayan sido parte, emplazados o citados, en el procedimiento en que así se ha dispuesto, por lo que la doctrina antes expuesta lleva a la desestimación del recurso dado que la anotación preventiva de embargo ordenada en el procedimiento de ejecución, de que traen causa el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación calificados, se encontraba caducada en el momento en que se presenta la citada documentación en el Registro.

En efecto, es cierto que no puede sostenerse con razón que si en un juicio ejecutivo en el que medió la correspondiente anotación de embargo y, con posterioridad a la nota acreditativa de la expedición de la certificación de cargas (cfr. art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sobreviniese y se inscribiese un cambio subjetivo en la titularidad dominical a ejecutar, no cabría inscribir después la adjudicación resultante si no se cancelase previamente ese asiento intermedio, sin que para ello fuese suficiente el mandamiento cancelatorio a que se refiere el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario. En contra de dicha interpretación se halla la lógica del sistema, la valoración conjunta de un Ordenamiento unitario, total, que proporciona instrumentos adecuados para resolver todos los casos planteados (cfr. arts. 1, 3 y 4 del Código Civil) y, sobre todo, la injusticia evidente que de tal solución derivaría, al conceder al ejecutado la posibilidad de inutilizar o entorpecer las ejecuciones pese al cumplimiento en ellas de los trámites exigidos para la adecuada protección y defensa de todos los derechos e intereses concurrentes.

Como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 16 de julio de 1987, invocada por el recurrente, la anotación de embargo no cierra el Registro a los actos dispositivos posteriores realizados por el embargado; pero en ningún caso la inscripción de éstos podría perjudicar al anotante (cfr. art. 71 de la Ley Hipotecaria); el derecho adquirido con posterioridad a la anotación se halla supeditado al resultado del proceso en que se ordenó aquélla, de modo que si al embargo anotado sigue la ejecución del bien y su enajenación judicial, el adquirente verá extinguido su derecho y, consecuentemente, su cancelación procederá conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria desde el momento en que se acredite fehacientemente al registrador tal enajenación judicial, así como el cumplimiento de todos los trámites y requisitos legalmente previstos y, a tal efecto, no puede desconocerse la virtualidad del mandamiento expedido por el juez que conoció del procedimiento (cfr. art. 3 de la Ley Hipotecaria). El tracto sucesivo y la salvaguardia judicial (cfr. arts. 1 y 20 de la Ley Hipotecaria) respecto de un asiento que nace subordinado a otro anterior, no puede provocar —sin perjuicio de lo que luego se verá— imperativas alteraciones en el proceso que se refleja en éste, ni obstaculizar la

inscripción del título posterior a que el mismo conduzca; al contrario, esta inscripción llevará consigo la cancelación de los asientos intermedios incompatibles (cfr. arts. 145, 175.2, 198, 233 y 235.10 del Reglamento Hipotecario).

Ciertamente, este no perjuicio a que se refiere el artículo 71 del Reglamento Hipotecario cuando de anotaciones de embargo se trata, no puede ser llevado al extremo de excluir totalmente al adquirente posterior en el procedimiento de ejecución, pero nada autoriza para colocarse en el extremo contrario, exigiendo, por razón del tracto, que tal procedimiento se dirija necesariamente contra él –ya que sería imposible la ejecución al tener que iniciarse nuevamente a cada transmisión dominical–, lo que debe extenderse también al adquirente por título anterior al embargo que no inscribió su título hasta un momento posterior, sin perjuicio de la posibilidad de interposición por el mismo de la correspondiente tercería de dominio (artículo 595 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y de los derechos que le conceden los artículos 658 y 662 de la citada Ley. En este sentido, como afirmó la citada Resolución de 16 de julio de 1987, con criterio que sigue vigente tras la reforma introducida por la Ley procesal civil de 7 de enero de 2000, nuestro legislador adopta una posición intermedia, no impone la intervención del tercer poseedor en el procedimiento de ejecución, pero cualquiera que sea el momento de su adquisición –siempre anterior a la efectividad del derecho de acreedor– le da la posibilidad de intervenir en él aunque destacando que en tal caso su posición será la de subrogado en el lugar del deudor de modo que los trámites seguidos frente a éste deberán entenderse cumplidos respecto de aquél (cfr. arts. 38, párrafo penúltimo, de la Ley Hipotecaria). Esta posibilidad de intervención, la subrogación inherente cuando es efectiva y la preferencia de la anotación son suficientes para tener por satisfecho el requisito del tracto sucesivo haya o no mediado dicha intervención. La adecuada coordinación de los intereses concurrentes que así se logra –el del acreedor diligente y preferente (cfr. arts. 1923.4 del Código Civil y 44 de la Ley Hipotecaria), el del embargado que no pierde la facultad dispositiva, y el del posible tercer poseedor– y su armonización con el juego de los principios hipotecarios de nuestro sistema, son argumentos suficientes para sustentar el alcance cancelatorio del mandamiento calificado respecto de esos asientos de dominio posterior a la anotación.

Pero es que además, el mismo tenor literal del artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario al prever la posible cancelación de las inscripciones posteriores por el oportuno mandamiento, se refiere, en general, a «las inscripciones de derechos no preferentes a los del actor», expresión que en su generalidad comprende también la inscripción de dominio.

8. Ahora bien, todo lo anterior debe entenderse sujeto a la condición legal de que la anotación preventiva de embargo decretada en el procedimiento siga vigente en el momento en que el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas –o, al menos, el primero– se presenten en el Registro, circunstancia que no concurre en el caso objeto del presente recurso en el que la anotación de embargo se extendió el día 15 de febrero de 2010 y la titulación calificada se presentó en el Registro el 14 de marzo de 2014, momento en el que dicha anotación, por tanto, ya había caducado.

En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.* por todas Resolución de 10 de febrero de 2014), en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas 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, 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.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario 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.

En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, como se ha dicho, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido. Y es

que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. En tal momento, los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del procedimiento ejecutivo. Ciertamente nada impediría, a pesar de ello, la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación, si no existiesen asientos contradictorios, con la preferencia que tenga por razón de su inscripción y no de la anotación del embargo del que dimana, por estar ya cancelada. Pero en el presente caso, como ya se ha señalado, tampoco es posible dicha inscripción del decreto de adjudicación al existir un claro obstáculo registral por razón de la inscripción de la finca a favor de persona distinta de aquélla contra la que se siguió el procedimiento. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, los principios registrales de legitimación y de tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de los asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado o de aquella contra la que se siguió el procedimiento.

Para que la cancelación del dominio y de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no produce el efecto de prorrogar la vigencia de las anotaciones preventivas, sino que éstas se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Fuera de este supuesto la modificación del asiento anterior de anotación preventiva que pueda provocar una anotación posterior producirá los efectos que el ordenamiento prevea para cada supuesto concreto (ampliación de embargo, subrogación procesal,...), pero no el de prórroga de la anotación anterior (*vid.* Resoluciones de 29 de junio de 2013 y 29 de abril de 2014), por lo que la anotación preventiva letra B extendida para hacer constar la sucesión procesal en la posición del actor tampoco implica la prórroga de la anotación de embargo letra A.

9. En definitiva, podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, o haberse presentado a inscripción el decreto de adjudicación antes de la caducidad de la anotación preventiva, en cuyo caso –una vez inscrito aquél– hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre las cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél, conforme a los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1, 17, 40, 79, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos (cfr. Resolución de 3 de diciembre de 2013). También podría haberse presentado el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas antes de la presentación del título de compraventa contradictorio e incompatible, en cuyo caso, aunque tal hubiese sucedido tras la caducidad de la anotación, la denegación se hubiese limitado a la cancelación de las cargas posteriores.

El hecho de que el auto de adjudicación se hubiese dictado antes de la caducidad de la anotación y se hubiese presentado por primera vez también antes de dicha caducidad, como ya señaló para un caso similar la Resolución de 3 de diciembre de 2013, no altera esta doctrina. Distinto hubiera sido el caso que se hubiese inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad o de su prórroga. En este caso, se consuma la virtualidad de la anotación y de ahí que el artículo 206.2.º del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las enajenaciones, cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (cfr. art. 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, como se ha dicho, la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas titularidades y cargas posteriores. Doctrina que, dada la interpretación hecha por el Tribunal Supremo en su importante Sentencia de 5 de marzo de 2007 (consolidada por otras posteriores), dictada en unificación de doctrina terminando con discrepancias anteriores, sobre el principio de fe pública registral en relación con la venta de cosa ajena (ordinaria o judicial), será extensible también cuando la adquisición inscrita con posterioridad al embargo fuese anterior a éste, pues la citada doctrina jurisprudencial otorga protección registral al segundo adquirente por no poder perjudicarle lo que no consta en el Registro (*vid.* Sentencias, entre otras, de 24 de junio y 25 de octubre de 2004, 30 de diciembre de 2005 y 7 de septiembre de 2007).

Pero como se ha dicho, en este caso no se produjo la presentación del título de la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo, sino después de su caducidad, y también después de la presentación del título incompatible de compra, anterior a su vez al decreto de adjudicación y al embargo del que trae causa, título que, conforme al principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, fue despachado e inscrito antes de la calificación de la documentación objeto del presente expediente, inscripción que, por lo demás, está bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (*vid.* art. 1, párrafo tercero), sin que, por tanto, el presente recurso constituya cauce adecuado para su revisión.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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 agosto de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, P.S. (Resolución de la Subsecretaría, de 28 de julio de 2014), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Francisco Javier Vallejo Amo.