

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13149 *Resolución de 20 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Miranda de Ebro, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento judicial de extinción de comunidad.*

En el recurso interpuesto por doña S. C. F. S. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Miranda de Ebro, doña Alba Erostarbe Fernández, por la que deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento judicial de extinción de comunidad, por no existir anotación de demanda vigente que dé publicidad a la acción judicial y a sus posibles resultados frente a titulares de derechos y cargas inscritos con posterioridad.

Hechos

I

Por virtud de decreto de adjudicación, dictado el día 20 de abril de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Miranda de Ebro, en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales para la extinción de proindiviso, se adjudicaba la finca objeto del mismo a una de los condóminos, a falta de postores en la subasta, ordenándose la cancelación de cargas posteriores a la inscripción en la que contaba la titularidad común, y sin que constase anotada la demanda de la acción de división en el historial de la finca, objeto del procedimiento.

II

Presentado testimonio de dicho decreto en el Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Autorizante: Juzgado 1.ª Instancia N.º 2.

Fecha: 10/07/2017.

Procedimiento: 605/2013.

Presentante: F. S., S. C.

Datos de presentación:

N.º Entrada: 843 Fecha: 14/03/2022 Asiento: 1434.

Diario: 90.

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento arriba relacionado, y a la vista de los siguientes:

Hechos y Fundamentos:

1. No procede la cancelación ordenada al no hallarse anotada preventivamente la interposición de demanda de división de cosa común y consiguientemente no haber tenido conocimiento del procedimiento ni intervención en él los titulares de cargas posteriores.

El medio adecuado para ganar prioridad registral para la enajenación resultante de un procedimiento de división de cosa común debió ser la anotación preventiva de la demanda (artículo 42.1 Ley Hipotecaria). en el procedimiento de división de cosa común, sea tramitado con arreglo a las normas anteriores a la Ley 19/2015 o con arreglo a las disposiciones relativas a las subastas voluntarias de la ley, no hay norma alguna que disponga la purga o liberación de las cargas existentes sobre la finca objeto del procedimiento de división de cosa común.

El sistema de purga de las cargas seguido en derecho español está previsto para obtener la satisfacción más rápida del crédito existente a favor del acreedor, precediendo a la liberación de las cargas posteriores quedando subsistentes las anteriores. El concepto de carga y liberación de cargas es ajeno al procedimiento de división de cosa común. La finalidad del procedimiento de división de cosa común no es entregar un bien libre de cargas. En el procedimiento para la división de cosa común no se está en presencia de un proceso de ejecución que pretenda la realización de unos bienes para la satisfacción de un crédito dinerario en el que una parte tiene el carácter de ejecutada, y la otra la cualidad de ejecutante, sino ante un procedimiento especial en el que no hay (en teoría) intereses contrapuestos entre demandante y demandado y en el que ambos están dirigidos a un mismo fin de hacer líquido el bien para repartir su importe.

Si se procediera a la cancelación de asientos ordenada se produciría una infracción del artículo 24 de la Constitución Española ya que se cancelarían derechos sin que sus titulares hubieran tenido la oportunidad de ser oídos en el procedimiento en el que se ordenó la cancelación.

(RDGRN de 11 de septiembre de 2017).

2. La instancia declarando la Libertad de arrendamientos debe tener la firma debidamente legitimada.

He resuelto:

Suspender la inscripción por las causas antes expresadas.

Esta calificación puede (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alba Erostarbe Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Miranda de Ebro a día seis de abril del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. C. F. S. interpuso recurso el día 12 de mayo de 2022 mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Alegaciones.

Artículo 42 Ley hipotecaria dice que “podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente” no siento [sic] ésta anotación preventiva de obligado cumplimiento, considerando que el procedimiento de división de cosa común de ésta vivienda, se realizó en subasta judicial el día 07- 01-2014, al amparo de la LEC 1/2000, vigente hasta octubre de 2015.

A 27-12-2013 se dictó mandamiento al Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro solicitando Certificación acreditativa de la finca registral número 27.379 de Miranda de Ebro, emitiéndose ésta con fecha 23-01-2014, en la cual se certifica que la vivienda estaba gravada con una hipoteca a favor de Caja Burgos, y anotación preventiva de embargo a favor de la TGSS practicada a la mitad indivisa perteneciente a Don N. A. A. F. en reclamación de 4.314,72 euros según la anotación A practicada el 22-08-2013.

Según dicha certificación, no se extendió nota marginal preventiva según artículo 656 de la LEC, ni teniendo información posterior según art. 354 y siguientes del Reglamento Hipotecario de ningún otro cambio de anotaciones preventivas de embargo en el 50% de la vivienda a nombre de Don N.

Resaltar que los escritos/comunicados del juzgado, no hacen mención en ningún momento de dichas anotaciones de embargo, con lo que me indicaba que no corría riesgo alguno de tener anotaciones preventivas tan elevadas.

En virtud al artículo art. 24 de la Constitución Española como de la LGT, la TGSS no notificó previamente a Doña S. de la segunda anotación preventiva, estando empadronada en ese momento en otro domicilio diferente ya que no podía, ni tenía acceso a la correspondencia de la vivienda de éste procedimiento, con consiguiente en ese momento no me pude defender, ni emprender acciones legales ante ésta presunta “estafa”, mala fe y temeridad por parte de Don Norberto, teniendo éste pleno conocimiento y estar notificado de todo el procedimiento de división de cosa común y adjudicación de la vivienda en 2014.

La TGSS solo procedió a notificarme, a través de anuncio en el BOE el 5 de junio de 2017, seis meses después de la anotación preventiva de embargo en el registro, teniendo el Decreto de adjudicación del bien fecha de abril de 2017, en el que tampoco se especifica dicha anotación preventiva de embargo (...).

Solicita:

Que se proceda a la cancelación ordenada según mandamiento, decreto y testimonio emitido por el Juzgado n.º 2 de Miranda de Ebro.

Que se cumpla el artículo 118 de la Constitución Española “es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto”.»

IV

Con fecha 31 de mayo de 2022, doña Alba Erostarbe Fernández, registradora de la Propiedad de Miranda de Ebro, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 399, 400, 403, 405 y 1965 del Código civil; 17, 20, 32, 34, 38 40, 42, 76 y 123 de la Ley Hipotecaria; 100 y 143 del Reglamento Hipotecario; 517, 522.1, 656, 659 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 108 a 111 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006, 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 6 de marzo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 2009, 2 de marzo de 2010, 2 de febrero de 2012, 12 de marzo y 23 de mayo de 2014, 20 de enero de 2015 y 11 de septiembre de 2017.

1. La presente Resolución tiene por objeto un mandamiento judicial por el que se orden la cancelación de determinadas cargas, mandamiento expedido en un procedimiento judicial de extinción de condominio.

Del historial registral de la finca, consta lo siguiente:

La situación de la finca es la siguiente:

- Inscripción 7.^a de dominio a favor de la recurrente doña S. C. F. S. y don N. A. A. F., por mitades indivisas en estado de solteros.
- Inscripción 8.^a: hipoteca a favor de «Caja de Ahorros Municipal de Burgos».
- Anotación de embargo letra A, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, sobre la mitad indivisa de la finca propiedad de don N. A. A. F., prorrogada por la C y por la D.

– Anotación de embargo letra B a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, sobre la mitad indivisa de la finca propiedad de don N. A. A. F., prorrogada por la D.

– Ahora se presenta decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Miranda de Ebro, en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales, para la extinción de proindiviso, de fecha 20 de abril de 2017, por el que se adjudica la finca objeto del mismo a doña S. C. F. S., a falta de postores en la subasta, ordenándose la cancelación de cargas posteriores a la inscripción en la que contaba la titularidad común.

La registradora de la Propiedad califica negativamente: a) no procede la cancelación ordenada al no hallarse anotada preventivamente la interposición de demanda de división de cosa común y consiguientemente no haber tenido conocimiento del procedimiento ni intervención en él los titulares de cargas posteriores, y b) la instancia declarando la libertad de arrendamientos debe tener la firma debidamente legitimada.

Únicamente se recurre el primero de los defectos.

2. Con carácter previo ha de señalarse, en relación con la calificación de documentos judiciales y como en numerosas ocasiones ha declarado esta Dirección General, 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 señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin que entre dichos extremos esté el fondo de la resolución, cuya revisión compete exclusivamente a los propios jueces y tribunales a través de los correspondientes recursos.

Dentro de los aspectos que, conforme al citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, puede y debe el registrador calificar cuando se presenta a inscripción un documento judicial, se halla el relativo al tracto sucesivo (artículos 20 de la Ley Hipotecaria), así como a la protección del titular inscrito, frente a documentos derivados de procedimientos en los que no haya sido parte y de los que no tenga conocimiento (artículos 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de marzo de 2014 contempla el caso de un mandamiento judicial por el que se ordenaba la cancelación de la inscripción de dominio practicada en su día a favor de la entidad demandada, así como la cancelación de las cargas que los gravaban; pero los titulares de esas cargas no eran demandados en el procedimiento incidental, el registrador denegó las cancelaciones y esta Dirección confirmó la denegación, citando a tal efecto la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de 06 de junio de 2009), según la cual, «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 RH)»; y de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, que afirma que «la fundamental función calificadora del registrador, está sujeta al artículo 20 LH» y que el registrador, al cumplir las sentencias, debe tener en cuenta los obstáculos derivados del propio Registro (artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por su parte, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2014, determina que «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. en el artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia esta 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».

Como tiene declarado nuestro Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 21 de marzo de 2006 y 21 de octubre de 2013), «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». En parecidos términos la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 2009 que en defensa del principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española, impiden que una resolución judicial pueda operar en el Registro la cancelación de asientos que afecten a personas que no han sido demandadas. La fundamental función calificadora del registrador, está sujeta al artículo 20 de la Ley Hipotecaria que exige al mismo, bajo su responsabilidad (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), 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 (artículo 20, párrafo séptimo).

3. Respecto a la cuestión planteada en el presente recurso, de si cabe cancelar las inscripciones y anotaciones practicadas, por haberse decretado judicialmente la adjudicación de la finca, en un procedimiento de extinción de condominio, cuando los titulares de los asientos posteriores no han sido parte en dicho procedimiento judicial y ni tan siquiera han sido notificados de la iniciación del mismo ha de entenderse que, por regla general, cabría esa posibilidad si se hubiese anotado la demanda por la que se reclamaba la extinción del condominio con anterioridad a la práctica de los asientos posteriores cuya cancelación se pretende, de conformidad con lo que determina el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, de manera que los terceros adquirentes pudiesen conocer el carácter claudicante de alguna de las titularidades que el Registro publica, pero en el presente caso, no es así, puesto que del historial de la finca resulta que nunca se practicó dicha anotación.

En el presente caso, debe tenerse en cuenta que nos hallamos ante una extinción de condominio. La regulación de la comunidad romana o por cuotas en nuestro Código Civil parte del reconocimiento a cada condueño de la plena disposición sobre su correspondiente cuota. Señala el artículo 399 del Código Civil: «Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad».

Al mismo tiempo, también se considera la situación de comunidad como una etapa transitoria y se reconoce el derecho de cada cotitular a promover la disolución y la división de la cosa común. Dispone el artículo 400, párrafo primero, del Código Civil: «Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común».

En este sentido recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2016: «Como esta Sala ya tiene declarado, entre otras, en la Sentencia de 15 de junio de 2012), este reconocimiento tan explícito de la acción de división (actio communi dividundo), más allá del posible disfavor con el que nuestro Código Civil acogió las situaciones de indivisión resultantes de la comunidad, se presenta como una aplicación de uno de los principios rectores que informa la comunidad de bienes, conforme a la preferencia de la libertad individual que cada comunero conserva pese al estado de

división. De forma que se erige en una significativa facultad del comunero de naturaleza imprescriptible (artículo 1965 del Código civil), siendo calificada, además, como una facultad de carácter irrenunciable. Todo ello, de acuerdo a su antecedente inmediato en la antigua "*actio familiae unerciscundae*" (acción de partición de herencia), de la que trae su caracterización básica».

4. Cabe analizar también el destino de las cargas constituidas.

En relación con la hipoteca constituida, nos encontramos ante una hipoteca unitaria (cfr. artículo 217 del Reglamento Hipotecario) que afecta a la totalidad del dominio, por lo que la posterior extinción del condominio, en nada pueden perjudicar a la hipoteca constituida por todos los condóminos.

Los principios que rigen el condominio y que se han reflejado en el fundamento segundo generan un lógico conflicto entre el adjudicatario de la finca y los acreedores de cada uno de los condueños cuando alguna de las cuotas aparece gravada.

La Dirección General de los Registros y del Notariado tuvo ocasión de pronunciarse sobre esta cuestión en las Resoluciones de 20 de febrero de 2012 y 20 de enero de 2015, en las que sigue la doctrina conformada por nuestro Tribunal Supremo que destaca el carácter que la acción de división reconocida en el artículo 400 a cada uno de los copropietarios es una facultad del derecho de propiedad y se caracteriza por su imperatividad y destaca que el conflicto eventual entre los condóminos y los terceros se soluciona primando la extinción de la situación de condominio y salvaguardando los derechos de terceros (artículos 403 y 405 del Código civil): los acreedores pueden solicitar medidas cautelares pero no impedir la división; si existe oposición expresa de un acreedor queda abierta la vía de la acción de impugnación (Sentencia 31 de diciembre de 1985); los derechos individuales de los acreedores se concretan en la parte adjudicada sin perjuicio del derecho de impugnación (Sentencia de 28 de febrero de 1991).

Y así ha declarado que, dado que la existencia de una hipoteca no afecta a las facultades dispositivas del condómino, no precisa de su consentimiento para llevar a cabo la división y sin perjuicio de la salvaguarda de su derecho en los términos previstos en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria cuando la carga afecta a toda la finca (Resolución de 4 de junio de 2003). Es decir, la posición de los titulares de derechos reales o cargas inscritos o anotadas sobre la totalidad de la finca está plenamente garantizada. Quien adquiera la finca, uno de los condueños o un tercero, la recibirá gravada con la correspondiente hipoteca que afecta a la totalidad.

Por el contrario, cuando la carga afecta exclusivamente a una cuota, la división implica registralmente y en aplicación del principio de subrogación real, el arrastre de las cargas que pesaban sobre la cuota, a la finca adjudicada (Resolución de 27 de abril de 2000) por así disponerlo el artículo 399 del Código Civil.

De este modo se consigue un adecuado equilibrio entre los intereses de las distintas partes y se respeta tanto la facultad de división que corresponde a ambos condóminos como la posición jurídica de los acreedores sin causar un perjuicio a quien no fue parte en los negocios constitutivos de las hipotecas inscritas ni fue responsable de las deudas que derivaron en el embargo de la cuota.

5. Disolución de comunidad por vía judicial y efectos de la nota marginal de expedición de cargas.

Ningún efecto de purga de las cargas existentes sobre la finca puede implicar el proceso de disolución de condominio, cualquiera que sea el procedimiento por el que se lleve a efecto: división de la finca en partes que se adjudiquen a cada comunero, enajenación (tanto en venta directa, como en subasta pública) a uno de los condueños que compensa económicamente a los demás, o venta a un tercero con reparto del precio entre los cotitulares sin perjuicio de que en este caso, por acuerdo de las partes, se minore el valor de la cuota gravada en el importe de la carga.

Cuando la disolución se lleva a cabo mediante subasta judicial hay que diferenciar dos situaciones: que el adquirente sea uno de los condueños, que satisface a los

restantes el importe de sus respectivas cuotas; o, que quien adquiera sea un tercero ajeno a la relación de copropiedad.

En el caso de la acción de extinción de división de la cosa común son de aplicación las normas del procedimiento de apremio previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero adaptadas a la peculiaridad del caso.

Uno de los trámites esenciales de dicho procedimiento es el de la expedición por el registrador de la Propiedad correspondiente de la certificación de dominio y cargas de la finca. Se plantea entonces si es procedente en este caso la práctica de la nota marginal que prevé el artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con sus consiguientes efectos, lo que podría recurrente posibilitar la cancelación de las cargas posteriores a la expedición de dicha certificación. A este respecto, este Centro Directivo, en su Resolución de 2 de marzo de 2010 ya dejó claro que no: «Para poder extender la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en un procedimiento de ejecución es necesaria la previa constancia registral del derecho del ejecutante». Así lo dispone el artículo 143 del Reglamento Hipotecario (a diferencia de la redacción originaria anterior a la reforma por Real Decreto 1867/1998), según el cual el registrador, al expedir la certificación de cargas para cualquier procedimiento de apremio, hará constar, por nota al margen de la anotación de embargo practicada (o, en su caso, al margen de la correspondiente inscripción de hipoteca), que ha expedido la referida certificación, el procedimiento para el que se expide, las fechas del mandamiento y de su presentación y la fecha de la certificación. Y añade que «no procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente». La misma solución resulta de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en el artículo 659.1 establece que 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. De la misma manera el artículo 659.3 de la misma ley se refiere a titulares de derechos posteriores «al gravamen que se ejecuta» y el 674.2 dice que «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 (...)». Todos estos preceptos presuponen una previa anotación de embargo (o en su caso inscripción de hipoteca), para que se pueda practicar la nota marginal de expedición de la certificación, de modo que, si no está anotado el embargo, no cabe extenderla.

En el supuesto de la extinción del condominio no existe una carga o derecho real que grave la finca sino al contrario, como se ha explicado anteriormente, el ejercicio de una facultad inherente a la propia situación de copropiedad. Esto hace evidente, como ya se dijo en la resolución citada, la conveniencia de que conste en el Registro la existencia del procedimiento a fin de evitar que surja un tercero protegido por la fe pública del Registro.

Esta constancia se habría producido si se hubiera solicitado y tomado anotación preventiva de demanda de ejercicio de la acción de división, sin que este Centro Directivo pueda entrar a valorar las razones que llevaron a no solicitarla. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, la anotación 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.

Lo indicado anteriormente no varía como consecuencia de la regulación introducida por la Ley 15/20015. En los procedimientos de enajenación de la finca en el procedimiento de subasta voluntaria, bien judicial (que actualmente se regula en los artículos 108 a 111 de dicha ley), bien notarial, se prevé la conexión con el Registro de la Propiedad de forma idéntica (concretamente en los artículos 111.3 de la Ley 15/2015, para la subasta judicial, y 73.4 de la Ley del Notariado, para la notarial): «Acordada su

celebración, si se tratare de la subasta de un bien inmueble o derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad o bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos, el secretario judicial (el notario, en el caso de la subasta notarial) solicitará por procedimientos electrónicos certificación registral de dominio y cargas. El registrador de la propiedad expedirá la certificación con información continuada por igual medio y hará constar por nota al margen del bien o derecho esta circunstancia. Esta nota producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho y caducará a los seis meses de su fecha salvo que con anterioridad el secretario judicial (el notario, en el caso de la subasta notarial) notifique al registrador el cierre del expediente o su suspensión, en cuyo caso el plazo se computará desde que el secretario judicial notifique su reanudación. El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al secretario judicial y al Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial. El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido».

Resulta claro que la nota marginal a que se refieren estos preceptos no es en absoluto equiparable a la que prevé el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata de una nota que simplemente «producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho», pero que no tiene efectos de purga y consiguiente cancelación de los derechos que se inscriban con posterioridad a la misma.

Por lo tanto, en el supuesto de este expediente, no habiendo constancia de la intervención de los titulares de cargas o derechos inscritos o anotados, en el procedimiento de división, dichas cargas quedan subsistentes, ya que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. En consecuencia, el recurso no puede prosperar y procede confirmar la nota de calificación del registrador.

6. En conclusión en el supuesto de este expediente, se lleva a cabo la extinción de comunidad habiendo una hipoteca sobre la totalidad de la finca; y dos anotaciones de embargo que recaen sobre la parte indivisa del comunero no adjudicatario del inmueble. En el primer caso la hipoteca recae sobre la totalidad del inmueble y no se puede cancelar. Y en cuanto a las anotaciones de embargo podrían cancelarse al recaer sobre una cuota perteneciente a persona distinta del adjudicatario, pero los principios constitucionales de tutela efectiva y el registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) obligan a suspender la cancelación al no constar que los anotantes de embargo fuera demandados o al menos notificados del procedimiento (a los efectos de poder oponerse a la disolución de comunidad si perjudica sus derechos), ni tampoco consta la anotación preventiva de la demanda con anterioridad a la adjudicación.

Por último, respecto de las afirmaciones recogidas en el escrito de recurso sobre la mala fe del otro condómino o respecto de las notificaciones realizadas o no realizadas por parte de alguno de los acreedores, conviene recordar, conforme a una consolidada doctrina de este Centro Directivo, que no corresponde al registrador, dentro de los reducidos límites de la calificación, valorar la buena fe de los interesados y que los asientos del Registro se hallan bajo la salvaguardia de los tribunales y sólo a través de un proceso judicial en el que los titulares registrales respectivos sean parte, puede discutirse la validez de los derechos reales inscritos (artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria). El recurso tiene por objeto exclusivamente la determinación de si la calificación del registrador de la Propiedad es o no ajustada a Derecho, tal y como recoge el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Y dentro de este estrecho margen no puede entrarse a dilucidar cuestiones como las alegadas por la recurrente.

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

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 julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.