

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14768** *Resolución de 24 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 4 a practicar las cancelaciones ordenadas en el mandamiento de cancelación librado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don R. A. S. y doña M. D. V. A. contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella número 4, doña Nieves Ozámiz Fortis, a practicar las cancelaciones ordenadas en el mandamiento de cancelación librado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Vigo se dictó decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

II

Bajo el asiento 1345 del Diario 85, fue presentado en el Registro de la Propiedad Marbella número 4 testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedidos por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Vigo, doña P. S. G., el día 28 de julio de 2022, dimanantes del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 135/2013, que causaron las anotaciones de embargo letras D de una tercera parte indivisa de las fincas registrales números 13.836, 13.837 y 15.856 de Benahavís, respectivamente, sin que constara en ese Registro la expedición de la certificación de cargas en virtud de dicho procedimiento respecto a las indicadas fincas, por el que en decreto, firme, se adjudicaban una tercera parte indivisa de las citadas fincas registrales a doña M. D. V. A. y don R. A. S. Dicho documento fue objeto de calificación negativa, no impugnada, porque no se hacía constar la proporción en que se adjudicaban a los citados adjudicatarios las indicadas participaciones indivisas de las fincas, ni las restantes circunstancias personales de los mismos (domicilios, estado civil, y en caso de estar casados, el régimen matrimonial y nombre del cónyuge), y faltando además, respecto a la finca registral 15.856, la comunicación de la transmisión al Ayuntamiento de Benahavís, a los efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Subsanados los defectos advertidos, se extendió la siguiente nota de despacho el día 24 de enero de 2023:

«Previa calificación del precedente documento dentro del plazo máximo establecido, y tras examinar los antecedentes del Registro, el mandamiento de cancelación de cargas expedido por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia Número dos de Vigo, doña P. S. G., el 19 de octubre de 2022, la diligencia de subsanación expedida por dicha letrado, el mismo día, y el Impresos Modelos 600 correspondiente a la autoliquidación del Impuesto de la operación contenida en dicho documento, y de instancia de comunicación al Ayuntamiento de Benahavís a efectos del plusvalía, debidamente cumplimentados por vía telemática, con C.S.V. del que certifico

su verificación en la página Web correspondiente, certifico que con fecha de hoy, una vez subsanados los defectos que motivaron la anterior nota de suspensión, he practicado las inscripciones 3.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> de las fincas registrales números 13.836, 13.837 y 15.856, cuyos códigos registrales únicos son los 29042000571130, 29042000571147 y 29042000605712, obrante a los folios 106, 108 y 205 de los Libros 198, 198 y 229 de Benahavís, Tomos 1.956, 1.956 y 2.013 del Archivo, respectivamente, en virtud de las cuales se ha inscrito el dominio de una tercera parte indivisas de las mismas a favor de los esposos doña M. D. V. A. y don R. A. S., con carácter ganancial y han sido canceladas las anotaciones de embargos letra D, de dichas fincas, por la que se tomó anotación preventiva de embargo a favor de los citados señores. Al margen de las inscripciones practicadas se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años (...).

## III

Contra la anterior nota de calificación, don R. A. S. y doña M. D. V. A. interpusieron recurso el día 27 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Que, habiendo sido notificada a esta parte la práctica de las inscripciones 3.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> de las fincas registrales números 13.836, 13.837 y 15.856, cuyos códigos registrales únicos son los 29042000571130, 29042000571147 y 29042000605712 en virtud de las cuáles se ha inscrito el dominio de una tercera parte indivisas de las mismas a favor de los dicentes, según se indica en la nota de calificación de fecha 24 de enero de 2023 (...), y observándose que en dicha inscripción no se ha procedido a cancelar las anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de la expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la L.E.C. por medio del presente escrito presenta recurso gubernativo frente a dicha omisión en la nota de calificación, de conformidad con los siguientes

## Hechos:

Primero: El presente recurso gubernativo se dirige a impugnar la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Marbella n.º 4 dictada con fecha 24 de enero de 2023, en virtud de la cual la Registradora certifica la práctica de las inscripciones 3.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> de las fincas registrales números 13.836, 13.837 y 15.856, cuyos códigos registrales únicos son los 29042000571130, 29042000571147 y 29042000605712 en virtud de las cuáles se ha inscrito el dominio de una tercera parte indivisas de las mismas a favor de los dicentes.

El motivo de dicha impugnación es la omisión por parte de la Registradora del mandato de cancelación ordenado por el Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Vigo de fecha 19 de octubre de 2022, en el cual, textualmente, se indica:

"Que en este tribunal se siguen autos de ejecución de títulos judiciales, número 135/2013, a instancia de M. D. V. A. y R. A. S., representados por la Procuradora de los tribunales, D.<sup>a</sup> G. A. V., contra comunidad hereditaria de A. G. V., Construcciones Mirón y Agarvi S.L., D. A. G. V., en reclamación de 81.829,98 euros de principal e intereses ordinarios y moratorias vencidos más otros 15.265,44 euros fijados prudencialmente para intereses y costas de ejecución en los que por resolución del día de la fecha, se ha acordado remitir a Vd. el presente a fin de que proceda a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que ha originado la adjudicación, respecto de las fincas que luego se describirán, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso de las que se hubieren verificado después de la [sic] expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la L.E.C."

Sin embargo, en la nota de calificación aquí impugnada, únicamente se certifica la cancelación de la anotación de embargo letra D por la que se tomó anotación preventiva de embargo a favor de los dicentes, pero nada se indica (ni se procede a cancelar) la

anotación de embargo letra C que fue practicada con posterioridad a la Certificación acreditativa del dominio y cargas de las fincas, expedida con fecha 8 de mayo de 2015.

Segundo: En este sentido, debemos indicar que, el Tribunal Supremo considera que, una vez que se ha librado la certificación de cargas en el proceso de ejecución, aun cuando con posterioridad caduque la anotación preventiva del embargo que ocasiona la subasta, deben cancelarse las anotaciones posteriores a dicha certificación de cargas que constasen en el Registro.

Así, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo n.º 27, de 7 de julio (rec. 304/2015), indica lo siguiente:

"Para la resolución del tema debatido hemos de acudir a la doctrina sentada por esta sala en su sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo, que ha sido reiterada por la n.º 88/2015, de 23 de febrero, pues dicha doctrina –pese a que su formulación se hizo en relación con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881– ha de ser mantenida con arreglo a las disposiciones de la actual LEC 2000, especialmente sus artículos 656, 659 y 674. Dicha doctrina reconoce una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (artículo 656 LEC). Dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante, los cuales quedarán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. La expedición de dicha certificación, sin duda, ha dado lugar a la extensión de nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad; y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del derecho del ejecutante (artículo 659.1 LEC), todo lo cual no se ha cuestionado por las partes.

En consecuencia puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial, en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior –como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante– no modifica dicha situación. En el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta sala n.º 1097/1994, de 5 diciembre. En definitiva, la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que carecen de preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes."

Tercero: Por lo tanto, es claro que, con arreglo a la doctrina expuesta del Tribunal Supremo, la nota de calificación aquí impugnada habrá de acceder, conforme a lo acordado en el mandamiento del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo, a la cancelación de las anotaciones y cargas posteriores a la certificación acreditativa del dominio y cargas de la finca que, dado que dicha certificación fue la que sirvió de base a la subasta y posterior adjudicación a los dicentes de las fincas indicadas en las notas de calificación, de tal manera que dicha certificación 'causa estado', debiendo por lo tanto protegerse la situación de quien ha resultado adjudicatario de las fincas con base y fundamento al estado de cargas que refleja dicha certificación.

**Fundamentos de Derecho:**

Único: Doctrina del Tribunal Supremo emanada, entre otras, de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo n.º 27/2017, de 7 de julio (rec. 304/2015)».

## IV

Mediante escrito, de fecha 3 de marzo de 2023, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 9, 17, 18, 19, 19 bis, 20, 24, 32, 33, 38, 39, 40, 66, 72, 82, 86, 97, 103, 135, 211 a 220, 274 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y de, Sala Primera, 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de diciembre de 2002, 13 de noviembre de 2003, 10 de septiembre, 18 de noviembre y 29 de diciembre de 2004, 14 de enero, 2 y 7 de marzo y 5 y 19 de septiembre de 2005, 31 de enero y 10 de julio de 2006, 15 de febrero y 2 y 18 de octubre de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril, 19 de junio y 28 de octubre de 2010, 7 de marzo, 15 de octubre y 5 de diciembre de 2011, 28 de enero, 19 de mayo, 20 de julio y 3 de octubre de 2012, 7 de marzo, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3, 10 y 12 de junio, 28 de julio, 7 de agosto, 10 y 14 de octubre, 24 de noviembre y 18 de diciembre de 2014, 19 y 28 de enero, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 23 de enero, 6 y 21 de abril, 5 y 9 de mayo, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero, 9 de abril (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 3 de octubre de 2018 y 22 y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio y 22 de octubre de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 27 de octubre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero, 28 de febrero y 11 de octubre de 2022.

1. Presentados testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas expedidos por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Vigo, doña P. S. G., en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 135/2013, que causaron las anotaciones de embargo letras D de una tercera parte indivisa de las fincas registrales números 13.836, 13.837 y 15.856 de Benahavís, se inscribió el dominio de una tercera parte indivisas de estas a favor de los ahora recurrentes, con carácter ganancial y se cancelaron las anotaciones preventivas de embargos letra D que se habían practicado a favor de los citados señores.

Los recurrentes alegan que no se ha cancelado la anotación de embargo letra C que fue practicada con posterioridad a la certificación acreditativa del dominio y cargas de las fincas, expedida con fecha 8 de mayo de 2015. Como fundamento, alegan que según la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 27/2017, de 7 de julio, una vez que se ha librado la certificación de cargas en el proceso de ejecución, aun cuando con posterioridad caduque la anotación preventiva del embargo que ocasiona la subasta, deben cancelarse las anotaciones posteriores a dicha certificación de cargas que constasen en el Registro.

2. El recurso no puede ser estimado.

Debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas, la Resolución de 27 de marzo de 2015), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca [cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria].

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, éste se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. A mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta que, como afirma la registradora en su informe, la anotación de embargo, letra C, a que se refieren los recurrentes se practicó el 31 de marzo de 2017, después de expedirse la certificación de cargas (el día 8 de mayo de 2015) de la anotación de embargo anterior, letra A (practicada el día 16 de septiembre de 2011, prorrogada el día 21 de agosto de 2015), y fueron canceladas, tanto la anotación como su prórroga, como la nota correspondiente de certificación de cargas el día 14 de octubre de 2019.

Por ello, esa anotación de embargo letra C no es posterior, sino preferente (ya que la anotación anterior a ella, incluida la nota marginal de expedición de certificación, que tiene más de cuatro años, ha sido cancelada por caducidad), y no podía ser en ningún caso objeto de cancelación.

4. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 28 de febrero de 2022, entre otras más recientes, como la de 11 de octubre de 2022), el Tribunal Supremo, en Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil, ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

Así, se ha entendido por esta Dirección General que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Por ello, resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 24 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.