

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7786 *Resolución de 9 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Javier n.º 2 a practicar la cancelación de una anotación preventiva ordenada en un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. C. C., Procuradora de los tribunales, contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don José Luis Alfonso Salar, a practicar la cancelación de una anotación preventiva ordenada en un mandamiento judicial.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 5 de San Javier se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria número 272/2007 sobre la finca registral número 30.483 de Los Alcázares. En dicho procedimiento, se dictó decreto de adjudicación el 29 de junio de 2011. La hipoteca objeto de ejecución constaba inscrita por la inscripción 3.ª de fecha 22 de enero de 2007. Con posterioridad, el 4 de octubre de 2013, se practicó anotación preventiva letra A sobre el expresado derecho real de hipoteca. Dicha anotación fue ordenada en el marco de un procedimiento penal seguido, entre otras personas, contra el titular del derecho de hipoteca por presuntos delitos de estafa, de apropiación indebida, de blanqueo de capitales y de falsedad. En la referida anotación se hacía constar que la misma se practicaba para reflejar en el Registro la existencia del citado procedimiento penal, con indicación de que el derecho objeto de anotación podrá verse afectado por el pronunciamiento que sobre responsabilidad pecuniaria se pudiera adoptar finalmente en la litis. La anotación letra A fue prorrogada por la letra B, de fecha 12 de julio de 2016.

II

Testimonio del citado decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas fueron presentados en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2, siendo practicada la inscripción del dominio de la finca a favor de la entidad adjudicataria, cancelándose la inscripción de hipoteca, pero denegándose la cancelación de la citada anotación letra A, de acuerdo con los siguientes argumentos: «No se ha cancelado la anotación preventiva letra «A» de existencia de procedimiento penal sobre el derecho real de hipoteca constituido por la inscripción 3.ª, prorrogada por la letra «B», de conformidad con los hechos y fundamentos de derecho siguientes: Hechos Si bien es cierto que el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas producen una purga de todas las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta; en el presente caso estamos ante el supuesto excepcional de la existencia de una anotación preventiva de origen penal, seguida en el Juzgado de Instrucción Número seis de Murcia, en el que se siguen Diligencias Previas de Procedimiento Abreviado bajo el número 3.968/2011 AP, y al que se le ha notificado la práctica de la inscripción relacionada anteriormente; y por tanto, siguiendo la doctrina de la DGRN, en las anotaciones de origen penal existe un componente de orden público que no puede ser pasado por alto, pues la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos, como pueden ser los penales, cumpliendo además una función de tutela de intereses públicos. Además el mandamiento que dio lugar a la anotación preventiva letra «A» de esta finca, que consta archivado en este Registro, se dirigía contra el titular de la

hipoteca que por medio de la presente se ejecuta, es decir, Don J. I. R., y también, entre otros, la mercantil «Iniciativa Única 62, S.L.», que precisamente es la adjudicataria, por cesión del remate de la participación objeto de adjudicación. Por todo ello, y atendiendo a la especial transcendencia del procedimiento penal, en los términos anteriormente señalados, no se procede a la cancelación de la anotación preventiva, si no que se extiende a la participación adjudicada en el presente procedimiento, como consecuencia del principio de subrogación real y en los términos establecidos por la DGRN. Fundamentos de Derecho: – Principio de subrogación real y doctrina de la DGRN reiterada al respecto. – Resolución de la DGRN de 28 de enero de 2016. – Artículo 145 y 198 del Reglamento Hipotecario. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación (...). Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria, extendiendo la presente nota de despacho que firmo en San Javier, a doce de enero del año dos mil diecisiete. El Registrador (firma ilegible) Fdo: José Luis Alfonso Salazar».

III

Solicitada calificación sustitutoria conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, correspondió la misma al registrador Mercantil y de Bienes Muebles III de Murcia, don Santiago Laborda Peñalver, quien emitió dicha calificación sustitutoria el día 14 de febrero de 2017 confirmando la nota de calificación inicial y la negativa a cancelar la señalada anotación letra A.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. D. C. C., Procuradora de los tribunales, interpuso recurso el día 14 de marzo de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «Alegaciones 1.–(...). 3.–Con los máximos respetos al citado Sr. Registrador entendemos que el mismo se ha equivocado cuando no ha procedido a cancelar la mencionada anotación preventiva letra “A”, al parecer prorrogada por la letra “B”, y por tanto se solicita de ese centro Directivo que revoque la calificación del Ilustrísimo Sr. Registrador, y en su consecuencia acuerde la cancelación de la citada anotación preventiva. 4.–Resulta obvio que la citada anotación preventiva letra “A” debió ser cancelada. Los propios hechos de la calificación del titular del Registro de la Propiedad de San Javier II nos dicen algo conocido por todos, y es que el decreto de adjudicación y los mandamientos de cancelación de cargas producen la purga de todas las cargas y anotaciones posteriores a la hipoteca. Así se dice de forma clara al principio de los hechos de la calificación impugnada. 5.–Agradecemos al Ilmo. Sr. Registrador de San Javier II que en los hechos de su calificación reconozca algo que es de general conocimiento, principio básico del procedimiento registral, y es que el decreto y mandamientos presentados en principio deben producir la purga de todas las cargas y anotaciones posteriores. Tal reconocimiento no es más que lo que la Ley y Reglamento Hipotecario, y el propio mandamiento presentado ordenan. 6.–El Sr. Registrador de San Javier-II intenta justificar su decisión contraria a cancelar la ya mencionada anotación preventiva letra «A», en el hecho de que la misma deriva de un procedimiento de la jurisdicción penal, pero en realidad no hay base legal para sostener tal tesis. 7.–Con todos los respetos hemos de afirmar que carece totalmente de base legal ni reglamentaria el Sr. Registrador para la decisión que adopta. En primer lugar afirmar que la resolución de la DGRN a la que alude en el fundamento de derecho segundo de 28-enero-2016 (BOE 11-2-16) poco o nada tiene que ver con el caso que nos ocupa. En realidad no existe ninguna resolución que autorice a realizar lo que el Sr. Registrador ha efectuado. Del examen de la citada resolución se ve claramente que lo que en la misma se está tratando es sobre el cierre del registro frente a una escritura de compraventa autorizada con fecha anterior a la anotación de anotación preventiva de prohibición de disponer, pero que fue presentada en el Registro después de la anotación de la misma. En ese caso la DGRN reconoce la existencia de resoluciones

contradictorias al respecto, y finalmente se inclina por la no inscripción de la citada escritura de fecha anterior a la anotación en registro de la prohibición de disponer. 8.—En el caso cuyo recurso ahora nos ocupa el tema es más claro y sencillo. Se trata, simplemente, de dar cumplimiento a un mandamiento de cancelación de cargas y a un decreto de adjudicación. Por más que se esfuerce el Ilmo. Sr. Registrador no existe ninguna excepción legal ni reglamentaria al principio de purga de cargas posteriores, y la resolución de la DGRN por el mismo alegada en modo alguno autoriza a lo que el Sr. Registrador pretende. 9.—Entendemos, con todos los respetos, que el Sr. Registrador se excede en su función calificadora e infringe con la misma, no solo la ley y reglamento hipotecario que le obligan a cancelar tal anotación preventiva, sino además incumple principios básicos obligados en su actuación reglada. 10.—“Olvida” el Sr. Registrador que el título y mandamientos que se le presentan son de fecha anterior a la anotación preventiva aludida. Es decir que la orden expresa de cancelar inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca es anterior a la fecha de la anotación preventiva aludida en el Registro. 11.—Pero es que el procedimiento de ejecución hipotecaria, del que derivan decreto de adjudicación y mandamientos de cancelación, es también muchos años anterior a la citada anotación preventiva letra “A”. 12.—Creemos que el Sr. Registrador también “olvida” que en su actuación está sometido de forma estricta al procedimiento registral, además de a la Ley y Reglamento Hipotecario. No cuenta el Sr. Registrador con la discrecionalidad de los órganos judiciales, su actuación es reglada de forma estricta. 13.—Se puede afirmar que los señores registradores carecen de facultades jurisdiccionales, reservadas a los jueces. Por ello su función está estrictamente reglada y por tanto su margen de actuación limitado a dar fiel y estricto cumplimiento a los documentos judiciales que se le presentan, conforme a Ley y Reglamento Hipotecario. 14.—Lo anterior nos conduce inexorablemente a que si la Ley y el Reglamento Hipotecario no establecen excepciones respecto de la cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca ejecutada, el Sr. Registrador tampoco las puede establecer. Ni la Ley, ni el Reglamento Hipotecario, ni la resolución alegada por el Sr. Registrador, ordenan o autorizan al Sr. Registrador una forma de actuación distinta para el caso de que la carga o anotación a cancelar proceda de procedimiento penal. 15.—El Registrador no puede, por a él parecerle mejor o quizás más justo, dar un tratamiento distinto del legal y reglamentariamente previsto, a la obligada cancelación de una carga o anotación posteriores, incluso si la misma fuere proveniente de un procedimiento judicial penal. 16.—Si el Sr. Registrador quiere, le apetece, o simplemente desea tener más margen de actuación discrecional lo que debe hacer es ingresar en la Carrera Judicial, y entonces sí tendrá real margen discrecional dentro de la Ley. 17.—Pero mientras el Sr. Registrador sea funcionario público a cargo de su Registro lo que le está permitido hacer en tan sólo cumplir con los mandatos de la Autoridad Judicial, y especialmente con los documentos de ésta que se le presentan para su despacho. El despacho y calificación de los mandamientos y decretos al que está obligado lo es conforme a la muy estricta observancia de la Ley y Reglamento Hipotecario. 18.—Tampoco puede olvidar el Sr. Registrador que una vez calificados los mandamientos que la Autoridad Judicial le remite, y debidamente tomada la oportuna anotación o inscripción en los libros de su digno cargo, termina el proceso de calificación, y también finaliza la competencia del Sr. Registrador relativa a tal asiento así realizado, quedando desde entonces ese asiento bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia. 19.—Por ello la tan mencionada anotación preventiva letra “A”, que el Registrador se niega a cancelar sin base legal ni reglamentaria para ello, una vez ya anotada, no puede ser objeto de ampliación, reinstauración, y/o nueva calificación por el Sr. Registrador, ni puede tampoco desplegar sus efectos más allá de lo estrictamente anotado, y siempre conforme a Ley y reglamento. 20.—Insistimos en que el mandamiento de anotación preventiva anotado como letra “A”, una vez calificado y anotado, y terminado con ello el procedimiento registral, lo que hay que tener en cuenta del mismo no es tal mandamiento sino exclusivamente lo que el Sr. Registrador hizo constar en la anotación registral de la finca de que se trate respecto de tal mandamiento. El mandamiento una vez devuelto a la autoridad judicial ya no puede volver a ser anotado ni puede tener otros efectos que los

estrictamente previstos en Ley y Reglamento. 21.—Queremos por tanto decir que el mandamiento de anotación preventiva que en su día llegó al Registro, una vez calificado y despachado por el Registrador, y devuelto al órgano de procedencia, lo que hay que tener en cuenta del mismo, es solo lo que consta en los libros del Registro, es decir lo que el Sr. Registrador ha hecho constar en cumplimiento de lo ordenado por el mandamiento, por tanto no se puede extender, sustituir, reemplazar ni en definitiva reinterpretar el proceso calificador. 22.—Como consecuencia de todo lo anterior hay que estar al tenor literal de la anotación registral, y dar estricto cumplimiento a lo ordenado en el mandamiento y decreto de adjudicación de que se trata, sin poder el Sr. Registrador extender y/o ampliar los efectos legales de la anotación y/o el mandamiento a supuestos no previstos en la Ley o el Reglamento Hipotecario. 23.—Si el Registrador extiende, amplía o vuelve a calificar por su cuenta los efectos de la anotación preventiva que nos ocupa, y los aplica a supuestos no previstos legalmente, como en efecto ha hecho en el caso que nos ocupa, es evidente que está incumpliendo su función, está excediéndose en sus funciones que se encuentran tasadas legal y reglamentariamente. 24.—Y como complemento de todo lo dicho antes para el valor y efectos de la anotación preventiva letra “A” que nos ocupa, los mismos razonamiento nos sirven para afirmar que tampoco puede el Sr. Registrador no dar cumplimiento a la orden de cancelación de la carga hipotecaria ejecutada y de todas las posteriores, que consta expresamente en el mandamiento presentado que fue objeto de calificación por el Sr. Registrador. 25.—Obsérvese que el mandamiento que se presenta al Sr. Registrador no contiene ninguna excepción a la orden expresa de cancelación de todas las cargas y anotaciones posteriores a la hipoteca ejecutada, y que por tanto el Registrador tendría que haber cumplido con su función y acatar lo que el mandamiento le ordena, y por tanto proceder a cancelar todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca ejecutada. 26.—A mayor abundamiento ni la Ley, ni el Reglamento Hipotecario, ni la DGRN tampoco establecen ninguna excepción a la purga o cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores, ni siguiera para el caso de que la inscripción y/o anotación a cancelar provenga de procedimiento penal. Si ni la Ley. Reglamento, ni el propio mandamiento establecen ninguna excepción, como ocurre en el caso que nos ocupa, el Sr. Registrador tendría que haber cancelado la citada anotación preventiva letra “A”. 27.—Pero es que además en el caso que nos ocupa es más que evidente que la citada anotación preventiva letra “A” debe ser cancelada por otros varios motivos: A.—La orden de cancelación es dada por una resolución de fecha anterior a la anotación preventiva que nos ocupa. Es decir la decisión judicial de que sean canceladas tanto la hipoteca ejecutada, como todas las inscripciones y anotaciones posteriores, es anterior a la anotación preventiva letra “A” que nos ocupa. B.—A mayor abundamiento la anotación preventiva letra “A” tan solo recaía sobre el derecho real de hipoteca, existente a favor de un acreedor hipotecario, el cual muchos años antes de tal anotación preventiva ejecuta su derecho en el correspondiente procedimiento judicial, produciéndose cesión de remate en tal procedimiento de ejecución a favor de tercero, también muchos años antes de la anotación preventiva letra “A”. C.—El Sr. Registrador no está facultado para decir, como hace en su calificación, que por tratarse de una anotación preventiva, la letra “A”, derivada de proceso penal, no cumplir con el mandato de cancelar tal anotación preventiva, puesto que la ley ni el reglamento hipotecario le autorizan para ello, ni tampoco las resoluciones de la DGRN. D.—Pero es que tampoco está facultado el Sr. Registrador para, so pretexto de aplicar el etéreo e inconcreto principio de subrogación real, inscribir el dominio a favor de la sociedad cesionaria del remate en el procedimiento hipotecario mencionado, y transformar lo que era una anotación preventiva sobre el derecho real de hipoteca, en una anotación preventiva ahora sobre el derecho de propiedad de un inmueble de la sociedad cesionaria del remate. E.—Por más que se esfuerce el Sr. Registrador lo que ha hecho excede en mucho de su función calificadora, y no existe ninguna resolución de ese Centro Directivo que ampare lo efectuado por el Sr. Registrador. F.—El Sr. Registrador no puede erigirse en Juez y transformar a su antojo lo que era anotación preventiva sobre un derecho real de hipoteca, en una anotación preventiva sobre un derecho de propiedad, y ello ni siguiera si el bien ejecutado hubiese pasado a ser propiedad del mismo acreedor-ejecutante sobre

cuyo derecho real de hipoteca pesaba la anotación preventiva letra «A», y si el bien recae sobre tercero mucho menos. Es aquí donde el Sr. Registrador no puede volver a calificar el mandamiento de anotación letra “A”, ni ver contra quien se dirigía el mismo, puesto que el proceso de calificación cesó cuando tal mandamiento letra “A” se anotó en los libros del Registro. G.–Pero lo más importante es que el Sr. Registrador no puede entrar en tales intrínquilis, no está diseñada la figura y función del Registrador para que, por su cuenta, deje sin efecto el principio de purga de cargas posteriores, y entre a crear él por su propia voluntad, supuestos de no cancelación de cargas o anotaciones posteriores. No ha hecho bien el Sr. Registrador en entrar a resucitar procesos de calificación ya terminados. No ha hecho bien el Sr. Registrador en contradecir con su actuación la Ley y el Reglamento Hipotecario. H.–El Sr. Registrador no puede actuar como si el mandamiento judicial en el que se ordenaba la anotación preventiva luego anotada con letra “A”, estuviese constantemente en su poder para ser aplicado eternamente a todos los derechos reales del destinatario del mandamiento, puesto que una actuación así está radicalmente en contra de los principios registra/es, y de la propia Ley y Reglamento Hipotecario. No pensó el legislador en que los registradores tuvieran tales facultades ni facultades tan amplias, propias del poder judicial. I.–El Sr. Registrador no está facultado para extender, ampliar, o modificar el contenido del asiento de la anotación preventiva letra “A”; además una vez que el mandamiento se ha anotado en los libros del registro, ya no puede tener más efectos que los estrictamente previsto por la Ley. Y la Ley en ningún caso prevé la extensión o modificación que el Sr. Registrador ha efectuado en su calificación ahora recurrida. J.–Si se aceptara el criterio del Sr. Registrador consistente en que una vez despachado el mandamiento de anotación preventiva, y por tanto terminado el procedimiento registral, tal mandamiento puede extenderse a supuestos no inscritos ni anotados, supondría que cualquier derecho real que en el futuro el inicial destinatario del mandamiento tuviese en un Registro, pudiera verse afectado por tal anotación, la cual se extendería en el futuro hasta el infinito, situación evidentemente contraria radicalmente a los principios registrales y de calificación que todos conocemos. Nadie ha pensado jamás que el Sr. Registrador pudiera tener tales facultades. El procedimiento registral tiene que tener unos límites claros y precisos, que en el caso que nos ocupa el Sr. Registrador ha rebasado. K.–Como ya se ha dicho el Sr. Registrador, una vez finalizado el proceso de calificación, pierde su competencia para seguir calificando el documento que ha dado lugar a la anotación o inscripción, y desde ese momento lo único que puede hacer es lo que la Ley y el Reglamento Hipotecario le indican, que obviamente no le permiten erigirse en legislador y/o juez y alterar el principio legal de purga de anotaciones y cargas posteriores, ni volver a resucitar un proceso calificador ya terminado respecto a la anotación letra “A”».

V

El registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don José Luis Alfonso Salar, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 38, 40, 82, 131, 134 y 135 de la Ley Hipotecaria; 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 143 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio, 21 de octubre y 13 de noviembre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de julio de 2010, 28 de enero y 19 de febrero de 2016 y 25 de abril de 2017.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– Se presenta en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2, el día 21 de diciembre de 2016, testimonio de fecha 12 de septiembre de 2011 del auto firme de

adjudicación del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de San Javier, de fecha 29 de junio de 2011, dimanante de procedimiento de ejecución hipotecaria número 272/2007 de ese Juzgado, seguido a instancia de don J. I. R., como acreedor y titular registral de la hipoteca inscrita en ese Registro el día 22 de enero de 2007 en virtud de escritura de fecha 8 de junio de 2006, con nota al margen de su inscripción de expedición de certificación de cargas de fecha 9 de febrero de 2008. Por virtud de dicho auto, se aprueba la adjudicación del pleno dominio de la finca hipotecada, registral 30.483 de San Javier, a excepción de la nuda propiedad de una cuarta parte que no fue objeto del gravamen hipotecario, a favor de la mercantil «Iniciativa Única 62, S.L.», por cesión de remate que le hizo don J. I. R. También se presenta mandamiento de cancelación de la hipoteca que se ejecuta y de las cargas inscritas sobre la finca, posteriores a ella.

– Sobre la finca que se ejecuta consta tomada con fecha 4 de octubre de 2013, anotación preventiva letra A, en virtud de auto del Juzgado de Instrucción número 6 de Murcia de 28 de junio de 2012, dimanante de diligencias previas de procedimiento abreviado número 3.968/2011 AP, que se siguen en ese Juzgado por los delitos en los están investigados el citado acreedor hipotecario, don J. I. R., titular de la hipoteca, y otras siete personas físicas y jurídicas más, entre las que se encuentra la sociedad «Iniciativa Única 62, S.L.», adjudicataria por cesión del remate de la finca.

– En el citado auto se acuerda: «Del mismo modo, a los mandamientos que se hayan obtenidos devueltos sin cumplimentar por los Registros de la Propiedad, indicando que no es posible anotar las prohibiciones de disponer que se han acordado, se contestará remitiendo nuevos mandamientos en los cuales se interesará que sobre esas fincas registrales se anote preventivamente sobre esos inmuebles la existencia de un procedimiento penal, con indicación de las personas físicas y las personas jurídicas a las que se investiga por presuntos delitos de (...) y con indicación de que esta finca registral y los derechos sobre la misma podrían verse afectados por el pronunciamiento que sobre la responsabilidad pecuniaria se podría adoptar finalmente en esta *litis*».

– La referida anotación letra A fue prorrogada por la B de fecha 12 de julio de 2016, en virtud de auto de fecha 4 de julio de 2016 del citado Juzgado de Instrucción.

Los autos de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, fueron objeto de inscripción, el primero, a favor de la mercantil citada con extensión de la medida cautelar ordenada en el procedimiento penal por subrogación real sobre el dominio adjudicado, no siéndolo el mandamiento y no accediéndose a la cancelación de la anotación letra A prorrogada por la B, al considerar el registrador que se trata de un supuesto excepcional, dado que, siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en las prohibiciones de disponer de origen penal existe un componente de orden público que no puede ser pasado por alto, pues la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre los superiores intereses de los ciudadanos, como pueden ser los penales, cumpliendo además una función de tutela de intereses públicos.

Además, señala como obstáculo para la cancelación que el mandamiento que dio lugar a la anotación preventiva letra A de esta finca, que consta archivado en el Registro, se dirige contra el titular de la hipoteca que se ejecuta, es decir don J. I. R., y también, entre otros la mercantil «Iniciativa Única 62, S.L.», que precisamente es la adjudicataria, por cesión del remate de la participación objeto de adjudicación.

El recurrente considera que no existe ninguna excepción legal al principio de purga hipotecaria y que el registrador no puede incumplir la orden de cancelación recogida en el mandamiento.

2. Como ha afirmado de forma reiterada 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, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si del Registro resulta algún obstáculo que impida la inscripción (artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

Como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo 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)». Así mismo en otra Sentencia de 13 de noviembre de 2013, precisamente en un caso de inscripción de una ejecución hipotecaria, señala «(...) lo prescrito en el art. 134 LH no es óbice para que el registrador, en el ejercicio de su función calificadora y bajo su responsabilidad, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, pueda advertir que la previa inscripción de la declaración de concurso del titular de la finca y la anotación preventiva de la declaración de bien afecto a la actividad empresarial del deudor, constituyen un obstáculo para la inscripción del auto de adjudicación de la finca subastada en un procedimiento de ejecución hipotecaria que debía haber quedado suspendido por la declaración de concurso de su titular, conforme a lo prescrito en el art. 56 LH. El efecto previsto en el art. 134 LH presupone que la inscripción del auto de adjudicación no encuentre ningún obstáculo derivado de los previos asientos registrales». En definitiva el registrador está legitimado para rechazar la inscripción de una resolución judicial si existe a su juicio algún obstáculo registral que lo impida.

3. Una de las consecuencias directas del procedimiento de ejecución hipotecaria, que resulta de lo establecido en los artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es 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.

De hecho, como señala el primer inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, esta eficacia cancelatoria alcanza también a las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Estos supuestos son los regulados en el artículo 695, redactado por el apartado catorce del artículo 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que resumidamente son: extinción de la garantía o de la obligación garantizada, error en la determinación de la cantidad exigible, la sujeción de bienes muebles a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad y el apartado 4.^a introducido relativo al carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

Esta última causa de oposición viene impuesta por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, especialmente por la Sentencia de 14 de marzo de 2013 que consideró la ausencia de la misma en el procedimiento español como contraria a la normativa europea sobre protección a los consumidores, singularmente la directiva 93/2013 CEE.

Así mismo será motivo de suspensión la interposición de tercerías de dominio en los términos regulados en el artículo 696.

Fuera de los casos a que se refieren los dos artículos anteriores, los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se suspenderán por prejudicialidad penal, cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de la Ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución, tal y como resulta del artículo 697 del mismo texto legal.

Por lo tanto, como recuerda la Resolución de este Centro Directivo de 19 de febrero de 2016, todas aquellas cargas que no tengan rango preferente a la hipoteca que ha dado lugar a la ejecución han de ser objeto de cancelación. Únicamente pueden subsistir aquellas cargas que sean preferentes a la hipoteca que fundamenta la ejecución y las inscripciones contempladas como excepción en el párrafo segundo del mismo artículo 134

de la Ley Hipotecaria («tan solo subsistirán las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que esta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones»), o en general, como señala la doctrina, las inscripciones que publiquen cualidades o derechos a favor de la finca subastada o hagan referencia a sus características físicas, siempre que no impliquen restricciones o limitaciones de las facultades del dominio. Y no existen más excepciones.

4. Por otro lado, es cierto, como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 28 de enero de 2016 citada por el registrador en su nota, que en el caso de anotaciones de prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales y en expedientes administrativos no cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto pues la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos como pueden ser los penales o los urbanísticos.

Lo anterior implica que, como se ha señalado por este Centro Directivo, se aplique el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más o menos literal y laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. Esto es lo que sucede en el caso de este recurso.

5. En el supuesto de este expediente el registrador se niega a cancelar una anotación que afecta al derecho real de hipoteca que es objeto de ejecución. Se trata de una anotación de existencia de proceso penal, que, según la literalidad del mandamiento judicial que la motivó, tiene el siguiente alcance: «(...) se interesará que sobre esas fincas registrales se anote preventivamente la existencia de un procedimiento penal, con indicación de las personas físicas y las personas jurídicas a las que se investiga por presuntos delitos de (...) y con indicación de que esta finca registral y los derechos sobre la misma podrían verse afectados por el pronunciamiento que sobre la responsabilidad pecuniaria se podría adoptar finalmente en esta *litis*».

Resulta difícil delimitar la naturaleza y alcance de la anotación, ya que parece justificarse su extensión en poner de manifiesto la existencia de un procedimiento penal y una hipotética responsabilidad pecuniaria que pudiera adoptarse en un futuro en el procedimiento, desconociéndose por tanto no solo la definitiva existencia de esa responsabilidad y su cuantía sino la medida cautelar que en su caso pudiera acordarse.

A este respecto el artículo 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal dispone que: «Cuando del sumario resulten indicios de criminalidad contra una persona, se mandará por el Juez que preste fianza bastante para asegurar las responsabilidades pecuniarias que en definitiva puedan declararse procedentes, decretándose en el mismo auto el embargo de bienes suficientes para cubrir dichas responsabilidades si no prestare la fianza. La cantidad de ésta se fijará en el mismo auto y no podrá bajar de la tercera parte más de todo el importe probable de las responsabilidades pecuniarias». Sin embargo en el mandamiento que ordenó la anotación no se fijó cantidad alguna de responsabilidad.

No corresponde sin embargo, analizar ahora la procedencia de su extensión, dado que se trata de un asiento registral que se halla bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1.3.º y 38 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia constando anotada la existencia de un procedimiento penal y dado que en su momento no pudo practicarse la anotación de prohibición de disponer, puesto que la persona investigada en el procedimiento no era titular de la finca sino de la hipoteca que la gravaba, no cabe duda que como se ha reflejado anteriormente, existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto, prevaleciendo los superiores intereses de los ciudadanos como pueden ser en este caso los penales.

También debe tenerse en cuenta en este caso la circunstancia de que entre los encausados en el proceso penal que originó la anotación se encuentra la entidad que ha resultado adjudataria en el procedimiento de ejecución hipotecaria y aunque ello no implica la identidad entre acreedor y adjudicatario, si justifica el mantenimiento de una

medida que evidentemente el actual titular, la sociedad «Iniciativa Única 62, S.L.» no puede alegar desconocer.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado,
Francisco Javier Gómez Gáligo