

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5441 *Resolución de 2 de marzo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Benissa, a practicar nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución de sentencia de disolución de comunidad.*

En el recurso interpuesto por doña C. A. I. G., en representación de doña C. B., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benissa, don Pedro Fandos Pons, a practicar nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución de sentencia de disolución de comunidad.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Benissa un escrito de fecha 5 de marzo de 2009, por el que don A. M. P., Procurador de los Tribunales, comparece y dice:

«Primero.—Que en fecha 19 de septiembre de 2007 el Registro libró certificado del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a fin de subastar un bien inmueble (finca registral 10.533 de Benissa), a requerimiento del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Denia en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 504/2007. El artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que el Registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento al que se refiera. Segundo.—Habiéndose advertido por nota simple que no consta la nota marginal exigida en la Ley, se advierte al Registro de esta incidencia para su inmediata corrección, toda vez que de presentarse algún derecho de tercero con anterioridad al Auto de Adjudicación existiría un problema, ya que el Registro tiene obligación de cancelar cualquier inscripción posterior a la certificación (artículo 674.2, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En su virtud suplica, que se tenga por presentado este escrito, y se subsane la situación dando cumplimiento al artículo 656.2 Ley de Enjuiciamiento Civil. En Denia a 5 de marzo de 2009.»

II

Con fecha 24 de marzo de 2009, el Registrador de la Propiedad de Benissa emitió la siguiente nota de calificación negativa: «Examinado escrito de fecha 05/03/2009 del Procurador de los Tribunales don A. M. P. que ha causado el asiento de presentación 1574 del diario 61, Referencia 305 de 2009, fecha de entrada 06/03/2009, se deniega la extensión del asiento solicitado por cuanto: Resulta: (Hechos) 1.—Por no tratarse el procedimiento 504/2007 de uno de los que genera Certificación de dominio y cargas que se haga constar por nota marginal en el Registro, pues no existe anotado embargo alguno ni inscrita hipoteca alguna que así lo permita, conforme a los artículos 656 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1.—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción.—2. En relación con el caso concreto, lo dispuesto en los artículos 656 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Contra la precedente resolución (...) Benissa, a veinticuatro de marzo del año dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad. Fdo.: El Registrador de la Propiedad. Pedro Fandos Pons.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. A. I. G., en representación de doña C. B., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 23 de abril de 2009, sobre la base de los siguientes extremos: Primero.—Que el pasado 19-09-2007 el Registro de la Propiedad de Calpe libró Certificación de dominio y cargas del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a fin de que se pudiera subastar la finca registral 10.533 sita en Benissa. Dicha certificación fue librada a requerimiento del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Denia en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 504/2007, dimanante del Juicio Ordinario 481/2006 en el que se ejercitaba una actio communi dividendo, y en el que el Procurador don A. M. P. actuó como representante procesal de doña C. B, correspondiendo su defensa jurídica a la Letrada doña C. A. I. G. El Registrador advirtió en su certificación que no practicaba la nota de haberse expedido certificación al no aparecer anotación alguna del procedimiento a que se refiere este mandamiento. Esta falta de hacer constar por nota marginal el haber expedido Certificación de dominio y cargas respecto de la finca en cuestión, no ha sido advertida hasta el mes de marzo de 2009, momento en el que ya ha tenido lugar la celebración de pública subasta sobre dicha finca. Segundo.—El artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que el Registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento al que se refiera. Este es un mandamiento preciso y diáfano que dirige la Ley al Registrador y que no distingue si el asunto del que trae causa es una actio communi dividendo o una ejecución de un crédito. Tercero.—En concordancia con lo anterior el artículo 674.2, párrafo 2.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil ordena al Registrador cancelar cualquier inscripción posterior a la fecha de expedición de la certificación. Sin embargo, si el Registrador no anota la fecha en que ha expedido la certificación difícilmente podrá cumplir con este mandato legal. Igualmente, éste se trata de un mandato preciso y diáfano de la Ley al Registrador. Cuarto.—Al no cumplir el Registrador los mandatos legales arriba indicados, no sólo infringe dichos preceptos legales, sino que atenta contra el propio sistema hipotecario español que, en definitiva, intenta satisfacer los principios de la fe pública registral. Piénsese en el supuesto de que el demandado-ejecutado (copropietario) hipoteque o venda su mitad indivisa del bien ya subastado y cuando el tercero de buena fe, adjudicatario de la finca subastada por el Juzgado, acceda al Registro con Mandamiento expedido por Secretario Judicial, vea rechazada la inscripción que solicita por haber adquirido un tercero parte de la finca mucho después de haberse expedido la certificación de dominio y cargas para la subasta de la finca. Igualmente el comprador del derecho del demandado-ejecutado (copropietario) no puede tener conocimiento de que la finca ha sido subastada porque el Registrador no ha anotado la expedición de la certificación de dominio y cargas, pese a haber sido requerido a ello por el Juzgado. Por último la calificación recurrida podría provocar un daño económico innecesario en el caso de que exista una transmisión; daño que no se produciría si constara anotada la nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas. Quinto.—Los mandatos antes citados de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) son precisos y claros y por lo tanto no se pueden dejar de aplicar en base a la fundamentación vaga e imprecisa que cita la Calificación que se recurre. La Calificación recurrida se ampara en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos, precepto éste que no se discute en absoluto y en lo dispuesto en los artículos 656 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil que precisamente vienen a decir lo contrario de lo mantenido en la calificación.

IV

El Registrador emitió el correspondiente informe y elevó el expediente a este Centro Directivo que tuvo entrada el 28 de abril de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 42 de la Ley Hipotecaria; 143 del Reglamento Hipotecario; artículos 655, 656, 659, 674 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 1997 y 19 de febrero de 2009.

1. Librada en su día certificación de dominio y cargas según lo dispuesto en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en virtud de mandamiento dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, dimanante de juicio ordinario en el que se ejercitaba la «actio communi dividundo», el Registrador advirtió al expedir la certificación que no se practicaba la nota marginal de haberse expedido la certificación por no aparecer anotación preventiva alguna del procedimiento del que derivaba la ejecución a que se refiere el mandamiento. Advertida esta omisión, el recurrente solicita del Registrador actual que se practique la misma.

2. El Registrador deniega el asiento solicitado por no ser el procedimiento de ejecución en cuestión, uno de los que genera certificación de dominio y cargas que se haga constar por nota marginal en el Registro, pues no existe anotado embargo alguno ni inscrita hipoteca alguna que así lo permita, conforme a los artículos 656 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El recurrente entiende que procede la nota marginal de expedición de certificación de cargas, toda vez que de presentarse algún título con anterioridad al auto de adjudicación derivado de la ejecución de la sentencia dictada en ejercicio de la acción de disolución se plantearía un problema, pues no podría practicarse la inscripción de la ejecución; problema que no surgiría si se tomase nota marginal, ya que el Registrador tiene obligación de cancelar cualquier inscripción posterior a la nota marginal de expedición de certificación (artículo 674.2, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. El recurso no puede prosperar. 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.

4. Es cierta 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. Pero 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 procedente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 2 de marzo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.