

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11318** *Resolución de 20 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Huete a practicar la cancelación de una inscripción de hipoteca respecto de determinada finca adjudicada como consecuencia de procedimiento concursal.*

En el recurso interpuesto por don L. D. T., en nombre y representación de la sociedad «Incyplast, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Huete, doña María Luz Carrasco Valladolid, a practicar la cancelación de una inscripción de hipoteca respecto de determinada finca adjudicada como consecuencia de procedimiento concursal.

#### Hechos

I

En el concurso de acreedores que más adelante se indica, siendo ya firme la apertura de la fase de liquidación, la aprobación del plan para la enajenación de los bienes y derechos de la masa activa y la adjudicación a un tercero, en virtud de subasta judicial celebrada conforme a las previsiones contenidas en el plan aprobado, de una finca integrada en dicha masa, se presentó a inscripción en Registro de la Propiedad en el que figura inscrita esa finca, un mandamiento expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil en el que se tramita ese concurso ordenando la cancelación de las cargas «que pesen sobre el bien inscrito», todo ello con los datos que constaban en la calificación registral impugnada.

II

Presentada el día 19 de febrero de 2018 la correspondiente documentación en el Registro de la Propiedad de Huete, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 563 del año 19/02/2018.

Asiento N.º:309 Diario: 71.

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Cuenca.

515/2012 presentado por: Torrijos y Asociados Consulting, SL a las 13:11.

Visto por Doña María Luz Carrasco Valladolid, Registrador de la Propiedad de Huete, Provincia de Cuenca, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 563 de 19/02/2018, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, del documento antes relacionado, el cual ha sido presentado en unión de documentos que se acompañan, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos

Mediante Decreto firme de Adjudicación de fecha 22 de marzo de 2017, dictado por la Letrada de la Administración de Justicia de Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Cuenca, D.ª M. M. M. G., se adjudica la finca registral número 5067 del término municipal de Montalbo a Castellana de Fijación S.L. en virtud de subasta judicial

en ejecución del plan de liquidación en procedimiento concursal número 515/2012. En el Decreto de adjudicación se hace constar que la subasta se ajusta al plan de liquidación aprobado judicialmente y que la finca cuya inscripción se solicita se encuentra libre de cargas. Se acompaña mandamiento de cancelación de cargas anteriores y posteriores, junto con providencia de fecha 31 de enero de 2018 dictada por la Magistrado Juez del mismo Juzgado, D.<sup>a</sup> Consuelo Romero Sieira, instando a los interesados a la interposición de recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

I. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado (resolución de 6 y 8 de julio de 2015 y 16 de marzo de 2016), para la cancelación de la hipoteca anterior a la declaración de concurso constituida a favor de Caja Rural de Cuenca, es necesario que conste expresamente que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación y de las medidas tomadas en relación a la satisfacción de su crédito con privilegio especial.

El artículo 149.5 de la Ley Concursal, tras la modificación operada por el artículo 1.5 del Real Decreto-Ley 11/2014, de 5 de septiembre y Ley 9/2015 dispone que «5. En el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen», estableciendo el artículo 90 de la misma Ley «1. Son créditos con privilegio especial: 1.º Los créditos garantizados con hipoteca voluntaria o legal, inmobiliaria o mobiliaria, o con prenda sin desplazamiento, sobre los bienes o derechos hipotecados o pignorados.». Habiéndose reconocido ya con anterioridad el Tribunal Supremo en Sentencia de 23 de julio de 2013 que el plan de liquidación, «no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente en el artículo 155 de la Ley Concursal.»

De acuerdo con lo anterior, como ha reiterado el Centro Directivo teniendo en cuenta el ámbito de la calificación registral de las cancelaciones de hipoteca (artículo 132 de la Ley Hipotecaria), aplicable también al ámbito de la liquidación concursal, debe constar el requisito de la previa audiencia de los acreedores afectados, lo que supone una generalización de lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley Concursal.

Este requisito, como se indica en las citadas resoluciones, no se cumple con la mera personación en el procedimiento ya que el conocimiento potencial no implica el conocimiento real a los efectos de aprovechar las oportunidades legalmente ofrecidas. Por ello, sin la notificación a los titulares registrales de la hipoteca, con la expresión de las medidas que se hubiesen adoptado o se proyecten adoptar para la cancelación de sus créditos respectivos, la cancelación no puede ser decretada por el Juez.

En concreto en resolución de 16 de marzo de 2016 la Dirección General de los Registros y del Notariado entendió «Obviamente, si los titulares de las hipotecas estuvieran personados en el procedimiento concursal, la mera personación supone la posibilidad de conocimiento del plan presentado, ya que el plan debe quedar de manifiesto en la oficina judicial durante el plazo de quince días a fin de que los interesados puedan formular observaciones y proponer modificaciones (artículo 148.2 de la Ley Concursal). Pero conocimiento potencial no equivale a conocimiento real. Puede suceder que, por una u otra razón, el acreedor hipotecario, por considerar erróneamente que el plan no le afecta, no aproveche las oportunidades legalmente ofrecidas. Por esta razón, sin esa notificación al titular registral de la hipoteca, con expresión de las medidas que se hubieran adoptado o se proyecten adoptar para la satisfacción de los créditos respectivos la cancelación no puede ser decretada por el juez».

Estos requisitos relativos a la notificación al titular registral del hipoteca cuyo derecho se cancela, no se dan en el presente supuesto ya que en el propio Decreto de Adjudicación se parte de que la finca subastada se encuentra «libre de cargas según informe emitido por el Administrador Concursal», es decir, se parte precisamente de que el bien en cuestión no se encuentra hipotecado, limitándose el mandamiento judicial que se acompaña, a ordenar la cancelación de las cargas «anteriores y posteriores» sin concretar nada sobre la hipoteca que la finca arrastra por procedencia, al haberse formado por agrupación.

2. No consta la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada o, en otro caso, la justificación de haber hecho las oportunas notificaciones para el ejercicio del derecho de adquisición preferente que corresponde al arrendatario. La constancia de la situación arrendaticia, es un requisito formal para la inscripción de tal manera que su omisión es calificada por la Ley como defecto subsanable (artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), y con la que se intenta garantizar fundamentalmente los derechos de adquisición preferente que los terceros arrendatarios, tienen en relación con dicha transmisión en cuanto que la finalidad de la Ley, es dar acceso al dominio al arrendatario cuando se produzca el cambio dominical por negocio jurídico mediante precio (artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Tratándose de un supuesto de venta judicial, tal y como ha entendido el Centro Directivo (resolución de 22 de marzo de 1999), no debe exigirse que haga el transmitente dicha manifestación ya que la venta no se realiza por un acto de voluntad sino de autoridad; debiendo bastar en estos supuestos la declaración realizada por el nuevo propietario, bien en las actuaciones judiciales, bien en un acto posterior. Ante la ausencia de escritura en estos casos, admite la D.G.R.N. que la manifestación de la libertad de arrendamientos pueda realizarla por sí solo el adjudicatario en acta notarial o mediante instancia con firma legitimada notarialmente.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. Artículos 82 de la Ley Hipotecaria; 174, 175 y 179 del Reglamento Hipotecario.
2. Artículos 8, 55, 56, 57, 90, 149 Y 155 de la Ley Concursal.
3. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario.
4. Artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecarias no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

## Acuerdo

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación cabe (...)

En Huelva a doce de Marzo del año dos mil dieciocho El Registrador (firma ilegible), Fdo. María Luz Carrasco Valladolid».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don L. D. T., en nombre y representación de la sociedad «Incyplast, S.L.», interpuso recurso el día 23 de abril de 2018 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«Primera.

Que se sacó a pública subasta ante el portal de subastas de la Agencia estatal del Boletín Oficial del Estado, dos lotes de bienes, entre los que figura la finca registral N.º 5067 del municipio de Montalbo, adjudicada mediante Decreto firme de adjudicación de 22 de Marzo de 2017, a la empresa Castellana de Fijación SL, en virtud del plan de liquidación aprobado judicialmente del Procedimiento Concursal N.º de Autos 515/2012.

Segunda.

Por Diligencia de 8 de Septiembre de 2016, el Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Cuenca, da traslado a las partes personadas, entre las que se encuentra Caja Rural de Cuenca, del resultado de la Subasta celebrada antes citada, para su conocimiento.

Se adjunta Providencia del Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Cuenca de 26 de Diciembre de 2012, mediante la cual se acredita la personación al procedimiento concursal de Caja Rural de Cuenca, como documento n.º 7.

Tercera.

En fecha 17 de Octubre de 2016, y según lo establecido en el artículo 670.4 párrafo último de la LEC, se dio traslado para oposición o conformidad con la adjudicación antes señalada, a la concursada, a la Administración Concursal y acreedores personados de la postura ofrecida por Castellana Fijación, sin que en ningún momento se presentasen escritos de oposición.

Por su parte el artículo 149.3 de la LEC, establece que la Resolución judicial aprobando el remate, acordará la cancelación, acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 de la Ley Concursal y «se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen». En el presente supuesto no se adquiere con subsistencia del gravamen.

Según Doctrina de la Dirección de los Registros y el Notariado, la exigencia de la audiencia a los acreedores titulares de las cargas que se pretenden cancelar, habiendo

existido un plan de liquidación aprobado judicialmente, debe entenderse sustituida por la propia Notificación de ese plan de liquidación aunque en el supuesto de créditos garantizados con hipoteca y a pesar de existir plan de liquidación, la cancelación sólo está prevista en los supuestos de enajenación del bien hipotecado sin subrogación.

Centrándonos en el presente supuesto, hay que indicar en primer lugar que la entidad Caja Rural de Cuenca, según ha quedado acreditado se personó en el procedimiento Concursal 515/2012, que en dicho procedimiento se tramitó el correspondiente plan de liquidación el cual fue aprobado judicialmente, por lo que dicha entidad tuvo conocimiento de la cancelación que se iba a llevar a cabo pero, es que además en el presente supuesto se ha producido la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, habiéndose cumplido los requisitos exigidos en el artículo 155 de la Ley Concursal.

(...) artículo doctrinal sobre la cancelación de cargas en el procedimiento concursal.

Resoluciones concursales: Cancelación de embargos en fase de liquidación, Cancelación hipotecas en fase liquidación.

Concurso de acreedores: Cancelación de cargas.

Ley 2212003, de 9 de julio, Concursal, Artículos 8, 24, 43, 551 56, 57, 148, 149 y 155.

Ley Hipotecaria, Artículo 84.

Síntesis de doctrina:

Respecto a la exigencia de la audiencia previa de los acreedores afectados deberá entenderse sustituida por la notificación, común en los procesos de ejecución, respecto de titulares de derechos y cargas que han de cancelarse, de conformidad con el principio de tracto sucesivo registral del art. 20 de la L.H. y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del art. 1, párrafo tercero, de la misma ley. En el caso del presente expediente, se pretende la cancelación de dos anotaciones de embargo. No se trata de acreedores que puedan seguir ejecución singular o aislada y tampoco se trata de créditos que gocen de privilegio especial con arreglo al art. 90 de la ley (cfr. arts. 149.3 de la Ley Concursal). La cuestión se centra en determinar, si aprobado el plan de liquidación en el que se acuerda la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo, se precisa o no determinar en el mandamiento que se ha dado audiencia a los titulares de las anotaciones de embargo que se pretenden cancelar. Como ha quedado expuesto anteriormente, la exigencia de la audiencia de los acreedores afectados, existiendo un plan de liquidación aprobado, debe entenderse sustituida por la notificación. Tampoco cabe duda alguna de que esta notificación a los titulares de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del registrador (cfr. art. 100 del R.H.), por lo que debe en estos términos confirmarse el primer defecto de la nota de calificación. Del art. 155 de la Ley Concursal, precepto aplicable a los créditos garantizados con hipoteca, aun existiendo plan de liquidación (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23-7-2013), la cancelación de la hipoteca solo está prevista en los supuestos en que se proceda a la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, no con anterioridad, enajenación que ha de verificarse con estricto cumplimiento de las exigencias impuestas en el apdo. cuarto de este art. 155. Además, como ya se dijo por esta dirección general (cfr. R. 18-11-2013) el auto por el que se apruebe el plan de liquidación ha de ser firme. En el presente expediente, se pretende la cancelación de sendas hipotecas constituidas a favor de «Banco de Galicia, S.A.» y de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», en cumplimiento del auto por el que se aprueba el plan de liquidación. Pero esta cancelación de las hipotecas se pretende que se verifique con anterioridad a la enajenación del bien hipotecado, posibilidad que no es admisible, por cuanto, como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de derecho, el pago de los créditos con privilegio especial y, en su caso, la cancelación de la garantía hipotecaria ha de realizarse en cumplimiento estricto de los requisitos exigidos por el art. 155 de la Ley Concursal, como consecuencia de la enajenación del bien hipotecado».

## IV

Mediante escrito, de fecha 4 de mayo de 2018, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba que, en contra de lo que se expresaba en el escrito de recurso sobre la existencia de una providencia de fecha 26 de diciembre de 2012 («se adjunta providencia de 26 de diciembre de 2012, mediante la cual se acredita la personación al procedimiento concursal de Caja Rural de Cuenca como Documento número 7»), no obstante esta providencia nunca se había aportado ni en la calificación ni junto al escrito del recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 79 y 144 de la Ley Hipotecaria; 100 y 179 del Reglamento Hipotecario; 40, 85, 86, 93, 94, 96, 96 bis, 145 y 155 de la Ley Concursal; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 23 de julio de 2013, 11 de septiembre de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2013, 1 de abril, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 6 y 8 de julio y 2 y 29 de septiembre de 2015, 16 de marzo de 2016 y 11 de septiembre de 2017.

1. El objeto del presente recurso queda circunscrito a determinar si la calificación negativa de la registradora por el primer defecto es o no conforme a Derecho. No procede, pues, que esta Dirección General se pronuncie sobre si está o no fundado en Derecho el segundo de los defectos indicados en la calificación, al no haber sido ésta impugnada por la segunda causa suspensiva. Y ese primer defecto (que la registradora fundamenta en los artículos 82 de la Ley Hipotecaria, 100, 174, 175 y 179 del Reglamento Hipotecario y 8, 55, 56, 57, 90, 149 y 155 de la Ley Concursal) consiste en que sobre la finca figura constituida una hipoteca anterior a la declaración de concurso a favor de una Caja Rural en garantía de la devolución de un préstamo y no consta expresamente en el mandamiento de cancelación que la Caja Rural conociera el plan de liquidación ni se hubiera notificado a ésta la celebración de la subasta. En tanto no se cumpla con esos requisitos, no es posible -argumenta la registradora- cancelar la hipoteca que consta sobre la finca por arrastre de la constituida sobre otra diferente agrupada a la subastada.

2. Los antecedentes expuestos no permiten conocer cuál ha sido el supuesto de hecho, es decir, si el crédito garantizado con hipoteca sobre la finca se había extinguido a la fecha de celebración de la subasta o si, por el contrario, dicho crédito, hubiera sido o no reconocido en el concurso de acreedores, continuaba existiendo.

a) Si la extinción del crédito garantizado con hipoteca se ha producido antes o durante la tramitación del concurso de acreedores, podría explicar que el administrador concursal haya sacado a subasta la finca hipotecada haciendo constar que se trataba de una finca libre de cargas. Es posible, en efecto, que el crédito garantizado hubiera sido pagado por la sociedad deudora antes del concurso o, después de la declaración de concurso, por ésta y con la intervención de la administración concursal si el régimen de limitación de las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos integrantes de la masa activa hubiera sido de mera intervención, o, por la propia administración concursal en el caso de sustitución de la sociedad deudora en el ejercicio de esas facultades o tras la apertura de la fase de liquidación (artículos 40 y 145.3 de la Ley Concursal). El pago de la obligación garantizada y cualesquiera otros modos de extinción de las obligaciones determina la extinción de la hipoteca por el carácter accesorio que caracteriza a los derechos reales de garantía. Pero el principio de publicidad, característico del sistema hipotecario español, tiene como consecuencia que, si bien en la relación entre acreedor y deudor, la hipoteca se extingue por las causas propias del Derecho civil, la hipoteca subsiste formalmente frente a terceros mientras no se cancele en el Registro (artículos 76 y 144 de la Ley Hipotecaria y artículo 179 del

Reglamento Hipotecario). En tanto no se presente al Registro de la Propiedad título adecuado y suficiente para la cancelación de la hipoteca, el registrador deberá tenerla por subsistente (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

b) El segundo caso por considerar -que es el único al que parece referirse la calificación negativa- es que no se hubiera reflejado la existencia del derecho real de garantía, a pesar de existir, en los documentos confeccionados por el administrador concursal. En el inventario definitivo, la finca no figuraría gravada por hipoteca de clase alguna; y, por consiguiente, en la lista definitiva de acreedores, el crédito de que fuera titular la Caja Rural, si es que hubiera sido reconocido, lo haya sido como crédito sin privilegio especial.

En el sistema concursal español, la regla general en materia de reconocimiento de los créditos concursales es la solicitud del acreedor. La Ley 22/2003, de 9 de julio, impone a los acreedores la carga de comunicar por escrito a la administración concursal los créditos de que fueran titulares, expresando la identidad del acreedor y todos los datos relativos al crédito o créditos cuyo reconocimiento se solicita, indicando, si se invocare un privilegio especial, los bienes o derechos afectos a la garantía con expresión de los datos registrales (artículo 85 de la Ley Concursal). A la administración concursal corresponde determinar la inclusión o exclusión en la lista de acreedores de los créditos puestos de manifiesto en el procedimiento, sea de aquellos que hubieran sido objeto de comunicación, sea de los que resultaren de los libros y documentos que la sociedad deudora o por cualquier otra razón constaren en el concurso (artículo 86.1, párrafo primero, de la Ley Concursal). En esa tarea, al redactar la lista de acreedores, la administración concursal debe analizar diligentemente la documentación a la que tenga acceso y optar por el reconocimiento o por la exclusión (artículo 94.2 de la Ley Concursal), sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes personadas para impugnar esa inclusión o esa exclusión, así como la cuantía o la clasificación de los créditos reconocidos (artículo 93.3 de la Ley Concursal), tramitándose la impugnación por el cauce del incidente concursal (artículos 86.1, párrafo segundo, y 96.5 de la Ley Concursal). Existen, sin embargo, supuestos de reconocimiento forzoso en los que la Ley impone el reconocimiento, háyanse o no comunicado los créditos respectivos. Entre otros casos de reconocimiento obligatorio, figura el de aquellos créditos «asegurados con garantía real inscrita en registro público».

Ahora bien, el hecho de que un bien o derecho de la masa activa no figure como gravado con prenda o hipoteca a pesar de existir esa garantía real no significa que el derecho real se extinga. Un bien o derecho puede pertenecer a la masa aunque no figure en el inventario o que pertenezca a un tercero aunque figure en él (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 11 de septiembre de 2015) y un bien o derecho puede estar afecto a una garantía real aunque en el inventario no se hubiera indicado el gravamen o que tenga la consideración de bien o derecho libre de cargas aunque en dicho inventario figurara como bien afecto.

La consecuencia es que, si en el concurso de acreedores un bien o derecho se subasta como libre, sea por no figurar como bien o derecho afecto a pesar de estarlo, sea figurando como tal pero incurriendo en error el administrador concursal al proceder a la enajenación a través de ese procedimiento, la subasta y la adjudicación son radicalmente nulas, debiendo el registrador denegar la cancelación de las cargas. Es contraria a Derecho la adjudicación de bien o derecho afecto en una subasta celebrada como si el bien o el derecho estuvieran libres de cargas y gravámenes.

3. Estando inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el registrador, en su calificación, no puede revisar el fondo de la resolución judicial, esto es, el registrador no puede calificar sobre la procedencia de la adjudicación pero sí puede y debe comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares del acreedor hipotecario cuando ese mandamiento ordena la cancelación del derecho real de garantía (Resoluciones de 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 6 y 8 de julio y 2 y 29 de septiembre de 2015, 16 de marzo de 2016 y 11 de septiembre de 2017). En este sentido, en el mandamiento no

consta que la Caja Rural beneficiaria de la hipoteca se hubiera personado en el procedimiento; en el mandamiento no consta que, una vez el plan de liquidación hubiera quedado de manifiesto en la oficina judicial, se le hubiera notificado ese hecho a esa entidad de crédito a fin de que pudiera formular observaciones o propuestas de modificación; en el mandamiento no consta que se haya dado conocimiento a la caja acreedora de las medidas tomadas en relación con la satisfacción de su crédito privilegiado especial; y en el mandamiento no consta que se hubiera notificado el resultado de la subasta a fin de que la caja pudiera ejercer, en cuanto acreedora hipotecaria, los derechos legalmente a ella reconocidos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.