

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7189 *Resolución de 26 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Ourense n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa en la que se acuerda la adjudicación directa de una finca y la cancelación de las cargas posteriores a la anotación en la que se sustenta el procedimiento administrativo.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. L., en nombre y representación de la mercantil «Grupo Gallego San Martiño, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ourense número 3, doña Irene Bemposta Iglesias, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa en la que se acuerda la adjudicación directa de una finca y la cancelación de las cargas posteriores a la anotación en la que se sustenta el procedimiento administrativo, presentada en unión de la sentencia firme.

Hechos

I

Con fecha 13 de abril de 2018 se presentó en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3 certificación administrativa que recoge la adjudicación de bienes inmuebles, junto con mandamiento de cancelación de cargas, que fueron calificados con defectos. Dicha calificación fue objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que confirmó los defectos apreciados; contra dicha Resolución se interpuso juicio verbal, previsto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, y en dicho procedimiento, se dictó sentencia de fecha 18 de junio de 2019, hoy firme, que declaraba que la Resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado el 10 de octubre de 2018, que confirmaba la calificación, no era ajustada a Derecho y determinaba que se procediera a la inscripción de la adjudicación del inmueble y a la cancelación de «las cargas existentes».

II

Presentada el día 4 de octubre de 2019 la certificación administrativa y la sentencia relacionadas en el precedente apartado I de estos Hechos en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 275/123.
239/123.

Calificado de conformidad con los artículos 18 y siguientes de la ley hipotecaria y concordantes del reglamento y con referencia al documento que se dirá:

Presentada a las nueve horas y cuarenta minutos de día cuatro de octubre de dos mil diecinueve, con el asiento 239 del Diario 123, certificación de adjudicación de bienes inmuebles expedida con fecha de doce de marzo del dos mil dieciocho por la Subdirectora Provincial de Recaudación ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección provincial de Ourense, doña M. M. L. V., actuando en sustitución de la Directora Provincial, número de expediente 32 02 16 00069948. Bajo el asiento 275 del mismo diario consta presentando mandamiento de cancelación de

cargas expedido por el Recaudador Ejecutivo de la Unidad de Recaudación 02 de la Seguridad Social de Ourense, Don J. F. G., el catorce de marzo de dos mil dieciocho, en el mismo procedimiento, siendo ambos documentos objeto de calificación conjunta.

De dicha certificación resulta la adjudicación por el trámite de adjudicación directa de la finca 52004 de Ourense –Código Registral Único:32012000263919– y otra más que no pertenece a esta demarcación, a la mercantil Grupo Gallego San Martiño S.L por el importe de adjudicación para dicha finca de ocho mil cincuenta euros, que es inferior a la deuda reclamada. Se hace constar que las anotaciones de embargo que han dado lugar a la enajenación y adjudicación son las letras A y B.

Dicha finca, según el registro, se halla gravada con la anotación preventiva de embargo cautelar letra A, de fecha de diez de agosto de dos mil dieciséis, convertida en la anotación de embargo definitiva por la anotación letra B, de fecha de dieciséis de septiembre de dos mil dieciséis, con la hipoteca de la inscripción 13, posterior a la anotación A y con una nueva anotación de embargo letra C de fecha de 15 de febrero de 2019.

Con fecha de dieciocho de junio de dos mil diecinueve se dictó Sentencia 214/2019 por el Juzgado de primera instancia número 5 de Ourense, la cual es firme según consta en diligencia de ordenación de cinco de septiembre de dos mil diecinueve, en la que se estima la demanda interpuesta por Grupo Gallego San Martiño S.L y en consecuencia se declara que resolución dictada por la Dirección General del Registro y del Notariado emitida el 10 de octubre de 2018 que confirmaba la calificación que de este documento había realizado el Registro de la Propiedad de Ourense n.º 3 no es ajustada a derecho y determina que se proceda a la inscripción de la adjudicación del inmueble.

Se suspende la inscripción del antedicho documento por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1. Hechos: Se acompaña mandamiento de cancelación de cargas al que figura unida diligencia de levantamiento de embargo de bienes inmuebles de la que resulta que el levantamiento y cancelación de embargo es firme, y se ordena la cancelación de la anotación de embargo letra A de fecha de diez de agosto de dos mil dieciséis y la letra B de fecha de dieciséis de septiembre de dos mil dieciséis que se corresponden con la anotación del embargo cautelar y su conversión. No obstante, la sentencia dictada en el procedimiento por el que se revoca la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado anteriormente indicada prescribe la cancelación de todas las “cargas existentes”.

Se advierte que del historial registral de la finca resulta que se halla gravada con una hipoteca de máximo que ha causado la inscripción 13.ª posterior a la anotación A y con la anotación de embargo letra C de 15 de febrero de 2019.

Fundamentos de Derecho.

Con carácter previo cabe señalar que de conformidad con el artículo 99 del reglamento hipotecario: La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro. Y en lo relativo a los documentos judiciales el artículo 100 del mismo cuerpo legal establece que la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. En base a este artículo, la calificación del Registrador se extiende al principio de tutela judicial efectiva, garantizado en particular los derechos de quienes tienen inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad.

Resultando del mandamiento de cancelación de cargas la cancelación de las anotaciones A y B la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2018 resolvió, en base al principio de prioridad, la procedencia de extender al derecho de hipoteca posterior el mandamiento de cancelación, por quedar alcanzado, por razón de su rango, por el principio de purga de las cargas y gravámenes posteriores. En congruencia con el artículo 122 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social.

La Sentencia de 18 de junio de dos mil diecinueve revoca la indicada resolución que ordenaba la cancelación de la hipoteca de máximo como carga posterior, estimando la pretensión de la parte demandante. No obstante, como se ha hecho constar, ordena la cancelación de las cargas existentes sembrando la duda acerca de si en dicha expresión incluye o no la hipoteca de máximo, la cual no se ha hecho constar en el mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Recaudador Ejecutivo, Don J. F.G. el día 14 de marzo de 2018.

Por tanto, parece existir una incongruencia entre el contenido del mandamiento de cancelación de cargas y la sentencia que debe ser objeto de aclaración en virtud del principio de especialidad registral y de la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la constitución española.

En virtud del principio de especialidad las relaciones y situaciones jurídicas que pretenden acceder al Registro de la Propiedad deben estar perfectamente determinadas. En base al mismo se solicita aclaración relativo al extremo de la cancelación de las cargas.

Considerando, de la citada sentencia parece deducirse que prescribe la cancelación de una serie de cargas cuyos titulares registrales no han sido parte en el procedimiento que ha dado lugar a la misma, conculcándose el principio constitucional de tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución española y el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley hipotecaria advirtiéndose que la finca está gravada con una nueva anotación de embargo letra C de fecha de 15 de febrero de 2019 a favor de la Hacienda Pública del Estado.

De ambos principios resulta que no se pueden extender las consecuencias de un proceso a quien no ha sido parte en él ni han intervenido en manera alguna. Esto se traduce en que en el Registro de la Propiedad no se pueden practicar asientos que afecten a una titularidad inscrita sin que el respectivo titular haya intervenido en el procedimiento. Así lo ha establecido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones como la 15 de octubre de 2018.

Por todo lo cual resuelvo suspender lo solicitado por los anteriores hechos y fundamentos de Derecho.

Esta nota de calificación podrá (...)

Ourense, a 25 de octubre de 2019. La Registradora (firma ilegible) Fdo.–Irene Bemposta Iglesias.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. R. L., en nombre y representación de la mercantil «Grupo Gallego San Martiño, S.L.», interpuso recurso el día 3 de diciembre de 2019 por escrito del siguiente tenor literal:

«(...) D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Sin perjuicio de haber solicitado la ejecución de la sentencia en el juzgado de Primera instancia de Ourense, se recurre [sic] la resolución del registro de 25 de octubre de 2019, por la que se acuerda suspender la inscripción al considerar: La Sentencia de 18 de junio de dos mil diecinueve revoca la indicada resolución que ordenaba la cancelación de la hipoteca de máximo como carga posterior, estimando la pretensión de

la parte demandante. No obstante, como se ha hecho constar, ordena la cancelación de las cargas existentes sembrando la duda acerca de si en dicha expresión incluye o no la hipoteca de máximo, la cual no se ha hecho constar en el mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Recaudador Ejecutivo, Don J. F. G. el día 14 de marzo de 2018.

Por tanto, parece existir una incongruencia entre el contenido del mandamiento de cancelación de cargas y la sentencia que debe ser objeto de aclaración en virtud del principio de especialidad registral y de la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la constitución española.

El fundamento del recurso es que tratándose de una sentencia el único órgano competente para su interpretación y ejecución es el Juzgado de Primera Instancia que dictó la sentencia. Subsidiariamente, se considera que al haber sido objeto del proceso la carga hipotecaria, no existe ninguna duda sobre la extensión de la sentencia a la cancelación de dicha carga.

E) Solicito: (resuma de manera concreta su petición).

Que se estime el presente recurso, acordando que la competencia de la ejecución corresponde al juzgado de primera instancia de Ourense que dictó la sentencia, y subsidiariamente que la sentencia no presenta dudas sobre la obligación de cancelar la carga hipotecaria.»

IV

El día 24 de diciembre de 2019, doña Irene Bemposta Iglesias, registradora de la Propiedad de Ourense número 3, elaboró informe en defensa de su nota y elevó el recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria y 99 y 100 del Reglamento Hipotecario.

1. La presente Resolución tiene por objeto determinar el ámbito de eficacia de una sentencia firme que revoca una Resolución de la extinta Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 10 de octubre de 2018. Para la adecuada resolución de este expediente deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

– En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2018, en su primer fundamento de Derecho, se decía lo siguiente: «Se debate en este recurso sobre la inscribibilidad de una certificación administrativa de adjudicación directa de determinado bien inmueble en procedimiento de apremio seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social y la cancelación de la inscripción de hipoteca posterior a la anotación preventiva de embargo de la que deriva dicha adjudicación. El registrador suspendió en una primera calificación dichos asientos por cinco defectos, de los cuales posteriormente se subsanaron dos. De los tres restantes se recurren únicamente dos, a los que en consecuencia se limite el objeto de la presente: el relativo al incumplimiento del límite mínimo del precio de adjudicación directa del 25% del valor de tasación, y el referente a la falta de inclusión, en el mandamiento de cancelación de cargas y gravámenes posteriores, de la hipoteca constituida a favor de “Banco Pastor, S.A.” sobre la finca adjudicada con posterioridad a la anotación preventiva del embargo preventivo acordada en el citado procedimiento de apremio. El recurrente, a través de un escrito que adolece de cierta confusión en la exposición de los hechos y de sus argumentos jurídicos, parece basar su impugnación fundamentalmente en considerar que la registradora se ha extralimitado en su función calificadora al revisar la actuación administrativa, revisión que entiende sólo puede ser realizada en la propia vía administrativa y en la judicial. Alude igualmente a que en el expediente administrativo

consta informado el hipotecante [sic] -parece querer aludir al acreedor hipotecario- y que no consta que éste haya interpuesto ninguna tercería u otro recurso frente al expediente y la adjudicación».

– En dicha Resolución se dejaba constancia del error cometido por la Administración ejecutante en la valoración del bien sacado a subasta, al decirse, en sus fundamentos de Derecho tercero a quinto, lo siguiente: «3. Entrando en el fondo del primero de los defectos recurridos (directamente vinculando con el segundo, como se verá), dentro de la regulación del procedimiento de apremio, establece en el artículo 110.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que “los órganos de recaudación, en su caso, y aquellas personas o entidades que designe la Tesorería General de la Seguridad Social procederán a valorar los bienes embargados con referencia a precios de mercado y de acuerdo con los criterios habituales de valoración (...)”. Esta valoración servirá de tipo para la enajenación (vid. apartado 1 del artículo 111 del mismo Reglamento), enajenación que podrá tener lugar mediante subasta, o bien mediante adjudicación directa en los casos previstos en el artículo 123 bis del citado Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que incluye el caso de haber quedado desierta la segunda subasta (vid. apartado 1,a), supuesto de hecho que es el que concurre en el presente expediente, según se desprende de los antecedentes de hecho que por extenso se han hecho constar “supra”. Ahora bien, una de las condiciones legales a que queda sujeta esta posibilidad de enajenación mediante adjudicación directa cuando tenga por objeto bienes inmuebles se refiere al precio mínimo de la misma, disponiendo al respecto el citado artículo 123 bis en su apartado 4 del Reglamento que “la adjudicación directa de bienes o derechos no estará sujeta a precio mínimo. No obstante, tratándose de bienes inmuebles, si la mejor oferta no alcanzase el 25 por ciento del tipo de enajenación fijado para la subasta, solo podrá adjudicarse el bien a cualquier persona presente en el acto de licitación que ofrezca de viva voz ese porcentaje, siempre que no se alzara otra postura superior, en cuyo caso el presidente de la mesa podrá acordar que se deposite en el mismo acto la cuantía que determine para que tenga efecto la oferta”. Insiste en ese mismo porcentaje mínimo el apartado 8 del mismo artículo al establecer que “en el supuesto de bienes inmuebles, si el trámite de su adjudicación directa hubiera transcurrido sin resultado, podrán adjudicarse a cualquier interesado que satisfaga un importe mínimo igual al 25 por ciento del tipo de enajenación que se fijó para la subasta, antes de que se acuerde, en su caso, su adjudicación a la Tesorería General de la Seguridad Social”. El registrador opone como defecto que dicho porcentaje no ha sido respetado en el presente caso en el que el valor de tasación del bien se eleva a 161.536,25 euros, y el precio de adjudicación obtenido es de sólo 8.050 euros, inferior por tanto al 25% del valor de la finca. Nada dice el recurrente en contradicción con este razonamiento. En la calificación del registrador se alude al oficio suscrito por la directora provincial de Ourense de la Tesorería General de la Seguridad Social presentado con objeto de subsanar los defectos opuestos en la primera calificación (de 7 de mayo de 2018) en el que se justificaba la corrección del precio de adjudicación aludiendo al régimen especial previsto en el apartado 2 del artículo 111 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, conforme al cual “si sobre los bienes embargados existiesen cargas o gravámenes de carácter real, servirá como tipo para la subasta la diferencia entre el valor de los bienes y el de las cargas o gravámenes anteriores que sean preferentes al derecho anotado de la Seguridad Social, que quedarán subsistentes, sin aplicarse a su extinción el precio del remate. A tales efectos, se llevarán a cabo las actuaciones oportunas para comprobar si las cargas inscritas subsisten o han sido modificadas por pagos posteriores a su inscripción u otras causas”. De forma tal que, aplicando dicho precepto, y descontado del valor de tasación el importe de la carga hipotecaria ascendente a un total de 130.000 euros, quedaría un tipo de subasta de 31.536,25, siendo por tanto el precio de adjudicación superior al 25% de esta última cifra. 4. Lo que sucede es que el artículo 111.4 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social sólo habilita, con plena lógica jurídica, el descuento

respecto del valor de tasación del importe de las “cargas o gravámenes anteriores que sean preferentes al derecho anotado de la Seguridad Social” (pues éstas cargas quedan subsistentes sin destinarse a su pago el importe obtenido en la enajenación, debiendo subrogarse en las mismas el adjudicatario), siendo así que el caso objeto del presente expediente la anotación preventiva del embargo que trae causa del procedimiento de apremio se practicó, en virtud de diligencia de embargo preventivo de 12 de febrero de 2016, bajo la letra A, el día 10 de agosto de 2016, cuyo mandamiento se presentó en el Registro el 1 de abril inmediato anterior. Esta anotación preventiva de embargo preventivo, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, adoptada como medida cautelar, se convirtió posteriormente en anotación preventiva de embargo definitiva (letra B), al amparo de lo dispuesto en el artículo 37 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, en virtud de mandamiento expedido el 29 de agosto de 2016, presentado en el Registro el 2 de septiembre de 2016. Y este último asiento (anotación letra B) retrotrae su eficacia a la fecha de la anotación del embargo preventivo anterior (letra A), según ha afirmado de forma reiterada este Centro Directivo. En efecto, sabido es que en relación con el tema de la conversión del embargo preventivo en embargo ejecutivo se ha planteado la duda sobre cual ha de ser el asiento idóneo para reflejar registralmente dicha conversión. Como ya señalaran las Resoluciones de 28 de enero de 2015 y 2 de septiembre de 2016, dos son los tipos de asiento sobre los que se preconiza su idoneidad para este fin, la nota marginal y la anotación preventiva. La opinión doctrinal no es pacífica y la solución dista de ser sencilla y la práctica registral no es unívoca. Al margen de las razones que abonan la tesis favorable a la nota marginal, el criterio de esta Dirección General es favorable a la extensión de una nueva anotación, cuyo fundamento se encuentra principalmente en que acordada la conversión del embargo en definitivo, la anotación publica una garantía diferente aunque conexas con la medida cautelar previa, por lo que debe así mismo conectarse registralmente con la primera a efectos de conservar su prioridad, mediante la oportuna nota marginal de referencia, ya que de otra forma el objetivo de la medida cautelar quedaría estéril. Ésta es la solución más acorde con nuestra legislación hipotecaria, a la que se remite el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que prevé, en general, la práctica de un nuevo asiento principal. Más concretamente establece la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones definitivas -artículos 49, 70, 77, 88 y 93 de la Ley Hipotecaria y 32.3, 75.2.º, 353.3, último, y, especialmente, 196 a 198 del Reglamento Hipotecario-, salvo en el caso de la anotación de suspensión de otra anotación por defectos subsanables, cuya conversión, una vez subsanado el defecto, se convierte en anotación preventiva. Y ésta ha sido precisamente la solución adoptada en el caso objeto de este expediente por la registradora, conforme a los datos del folio registral antes reseñados. En estos casos de conversión de embargo preventivo en embargo ejecutivo o definitivo, si bien no estamos ante una primera anotación de suspensión, sí puede aplicarse analógicamente el mecanismo de conversión de estas últimas que regula la legislación hipotecaria, a fin de recoger correctamente el tránsito del embargo preventivo al embargo ejecutivo o al embargo definitivo manteniendo la prioridad ganada por la toma de razón en el Registro del primero. En consecuencia, los efectos de la anotación de conversión se retrotraen a la fecha de la anotación del embargo preventivo (si bien el plazo de caducidad de esta segunda anotación se computará desde su propia fecha, por aplicación del régimen general de las anotaciones preventivas contenido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria). Y éste es un dato esencial en el presente caso en el que el gravamen hipotecario cuyo importe garantizado (130.000 euros) se ha descontado del valor de tasación a los efectos de fijar el límite mínimo del precio de adjudicación, si bien se constituyó mediante escritura autorizada el 25 de febrero de 2016, no se presentó en el Registro hasta el 2 de agosto de 2016 (causando la inscripción 13.ª el 10 de agosto inmediato siguiente), es decir, antes que la anotación de conversión en definitiva de la anotación preventiva del embargo preventivo, pero después de practicada ésta última. Por tanto, el tratamiento que corresponde a dicha hipoteca en relación con el procedimiento de apremio es la propia de su rango

registrar, esto es la de una carga o gravamen posterior a la anotación de embargo, cuyo importe, en consecuencia, no puede descontarse del valor de tasación a los efectos de fijar el tipo de subasta y el límite mínimo del precio en los casos de enajenación por adjudicación directa. 5. Por este mismo motivo (constituir la hipoteca una carga posterior a la anotación del embargo) una vez concluida la enajenación dentro del procedimiento de apremio con el pago del precio del remate en el plazo establecido, el director provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social ha de emitir, conforme a lo previsto en el artículo 122.1 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, no sólo el certificado de la adjudicación, haciendo constar la aprobación del remate (junto con la identificación del adjudicatario, la descripción de los bienes, las cargas a que estuviese afecto, el importe de las deudas y el valor de la adjudicación), sino también “se hará constar, en su caso, que queda extinguida la anotación registral del embargo que haya dado lugar a la enajenación, librándose con el certificado mandamiento de cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación, conforme a lo previsto en la legislación reguladora del registro público en que se hubiera practicado”. La Tesorería General de la Seguridad Social, dado el error de apreciación en que ha incurrido al considerar el gravamen hipotecario antes reseñado como carga anterior y preferente, y no como carga posterior, ha omitido, como señala correctamente la registradora en su calificación, incluir en el mandamiento de cancelación la citada hipoteca, por lo que también en este extremo ha de confirmarse dicha calificación, que considera acertadamente afectada dicha hipoteca por el principio de purga de las cargas posteriores que refleja el transcrito precepto reglamentario, en plena concordancia con la regulación contenida sobre esta materia en la legislación hipotecaria (cfr. artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 175, regla segunda, del Reglamento Hipotecario) y en la propia legislación procesal civil (cfr. artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

– La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de fecha 10 de octubre de 2018, desestimó el recurso y confirmó la nota de calificación.

– Interpuesta demanda de juicio verbal, el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Ourense dictó sentencia, que devino firme, con fecha 18 de junio de 2019, por la que se declara lo siguiente: «Estimar la demanda interpuesta por la procuradora Sra. C. R. en nombre y representación de Grupo Gallego San Martiño S.L. asistido del letrado Sr. M. F. y como demandada la Dirección General de Registros y del Notariado asistido del abogado del Estado y se declara que la resolución emitida por la Dirección general de Registros y del Notariado de fecha 10 de octubre de 2018, no es ajustada a Derecho procediéndose la inscripción de la certificación de adjudicación del inmueble. Se declara que la resolución emitida por la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 10 de octubre de 2018, no es ajustada a derecho, procediéndose a la cancelación de las cargas existentes».

– Siendo nueva la titular del Registro de la Propiedad de Ourense número 3 emite nueva nota de calificación en los términos que resultan de los antecedentes de hecho en la que resumidamente se señala como defecto: «Se acompaña mandamiento de cancelación de cargas al que figura unida diligencia de levantamiento de embargo de bienes inmuebles de la que resulta que el levantamiento y cancelación de embargo es firme, y se ordena la cancelación de la anotación de embargo letra A de fecha de diez de agosto de dos mil dieciséis y la letra B de fecha de dieciséis de septiembre de dos mil dieciséis que se corresponden con la anotación del embargo cautelar y su conversión. No obstante, la sentencia dictada en el procedimiento por el que se revoca la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado anteriormente indicada prescribe la cancelación de todas las “cargas existentes.” Se advierte que del historial registral de la finca resulta que se halla gravada con una hipoteca de máximo que ha causado la inscripción 13.^a posterior a la anotación A y con la anotación de embargo letra C de 15 de febrero de 2019».

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la

calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid., por todas, Resolución de 14 de julio de 2017), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho.

El hecho de que sea el acto de calificación lo que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

En el presente expediente nos encontramos ante una nueva nota de calificación puesta por una nueva registradora del Registro de la Propiedad de Ourense número 3, que resumidamente dice: «Se acompaña mandamiento de cancelación de cargas al que figura unida diligencia de levantamiento de embargo de bienes inmuebles de la que resulta que el levantamiento y cancelación de embargo es firme, y se ordena la cancelación de la anotación de embargo letra A de fecha de diez de agosto de dos mil dieciséis y la letra B de fecha de dieciséis de septiembre de dos mil dieciséis que se corresponden con la anotación del embargo cautelar y su conversión. No obstante, la sentencia dictada en el procedimiento por el que se revoca la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado anteriormente indicada prescribe la cancelación de todas las “cargas existentes.” Se advierte que del historial registral de la finca resulta que se halla gravada con una hipoteca de máximo que ha causado la inscripción 13.^a posterior a la anotación A y con la anotación de embargo letra C de 15 de febrero de 2019 (...) La Sentencia de 18 de junio de dos mil diecinueve revoca la indicada resolución que ordenaba la cancelación de la hipoteca de máximo como carga posterior, estimando la pretensión de la parte demandante. No obstante, como se ha hecho constar, ordena la cancelación de las cargas existentes sembrando la duda acerca de si en dicha expresión incluye o no la hipoteca de máximo, la cual no se ha hecho constar en el mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Recaudador Ejecutivo, Don J. F. G. el día 14 de marzo de 2018».

En el mandamiento de cancelación de embargo dictado por el recaudador ejecutivo se manifiesta: «Se cancela la anotación de embargo Letra “A” de fecha 10/08/16 y la letra “B” de fecha 16/09/16», sin hacer ninguna referencia a la cancelación de la anotación letra «C», ni a la cancelación de la hipoteca.

En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2018 se expuso que «(...) atendiendo al evidente error padecido por al considerar el gravamen hipotecario antes reseñado como carga anterior y preferente, y no como carga posterior, ha omitido, como señala correctamente la registradora en su calificación, incluir en el mandamiento de cancelación la citada hipoteca, por lo que también en este extremo ha de confirmarse dicha calificación, que considera acertadamente afectada dicha hipoteca por el principio de purga de las cargas posteriores que refleja el transcrito precepto reglamentario, en plena concordancia con la regulación contenida sobre esta materia en la legislación hipotecaria (cfr. artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 175, regla segunda, del Reglamento Hipotecario) y en la propia legislación procesal civil (cfr. artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)», por lo que al declararse la revocación de esta Resolución por sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Ourense, también debe entenderse revocada esta afirmación, por lo que lo congruente será entender que las cargas posteriores no han de ser canceladas.

En este sentido por la subdirectora provincial de Recaudación Ejecutiva por sustitución de la directora provincial, a solicitud de informe por la registradora de la Propiedad en el expediente que es objeto de este recurso manifiesta que «(...) esta dirección Provincial de la tesorería general de la seguridad Social (TGSS) entiende que

cualquier aclaración respecto de lo dispuesto en dicha sentencia, corresponde al órgano judicial que la dictó, que según se declara por este Registro, es el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 5 de Ourense».

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 26 de febrero de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.