

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9813** *Resolución de 24 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don P. B. A., abogado, en nombre y representación de la entidad «Casas del Marítimo, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

I

Por decreto firme, de fecha 5 de noviembre de 2021, dictado dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1473/1991-3, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valencia contra doña R. M. B. M., en su nombre y como representante de la herencia yacente de su fallecido esposo, don E. M. M., para la ejecución de la hipoteca constituida en garantía de la obligación hipotecaria al portador, de serie única letra A número cuatro, se adjudicaban las fincas registrales número 6.893 y 6.895 del Registro de la Propiedad de Valencia número 3 a favor de la entidad «Casas del Marítimo, S.L.», expidiéndose al Registro, el día 10 de diciembre de 2021, mandamiento de cancelación de cargas.

II

Presentados los indicados documentos en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fueron objeto de sendas notas de calificación en los siguientes términos:

a) El decreto de adjudicación:

«Autoliquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y archivado el justificante de presentación a la Consellería y la carta de pago de la autoliquidación del Impuesto, acreditada la autoliquidación / declaración / comunicación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, previo el examen y calificación preceptivos del precedente testimonio del decreto de adjudicación dictado el cinco de noviembre de dos mil veintiuno, dentro del procedimiento de Ejecución Hipotecaria seguido en Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valencia, autos 1473/1991, firmado electrónicamente con código seguro de verificación (...) que fue presentado en esta Oficina el 17 de diciembre de 2021 motivando el asiento 417 del Diario 104, en unión de mandamiento de cancelación de cargas expedido el diez de diciembre de dos mil veintiuno, el cual fue presentado en esta Oficina el 17 de diciembre de 2021 motivando el asiento 418 del Diario 104, y del

contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes:

Hechos:

1.º Por decreto firme de 5 de noviembre de 2021, dictado dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria 001473/1991-3 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 11 de Valencia contra R. M. B. M. en su nombre y como representante de la herencia yacente de su esposo Don E. M. M., fallecido, para la ejecución de la hipoteca constituida en garantía de la obligación hipotecaria al portador, de serie única letra A número cuatro, se adjudican las fincas 6893 y 6895 de la Sección de San Vicente de esta demarcación hipotecaria a favor de Casas del Marítimo SL.

2.º No consta la fecha de fallecimiento de Don E. M. M.

3.º No constan las circunstancias personales, entre ellas inscripción en el Registro Mercantil ni CIF, de la entidad adjudicataria.

4.º No consta el estado arrendaticio de las fincas a los efectos de los derechos de adquisición preferente de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

4.º [sic]. Examinados los asientos registrales, resulta de las inscripciones 2.ª de ambas fincas, de fecha nueve de noviembre de 1987, que la hipoteca se constituyó por los consortes Don E. M. M. y Doña R. M. B. M. a favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones que luego se dirán, en escritura otorgada ante el notario de Valencia Don Francisco Alcón Rodríguez el 25 de mayo de 1987, en garantía de cuatro obligaciones hipotecarias al portador, de serie única, letra A, señaladas con los números uno, dos, tres y cuatro que se amortizaran el 26 de mayo de 1988, plazo que se podrá prorrogar de año en año, en un máximo de diez años, es decir hasta el 26 de mayo de 1998. Al margen de ambas inscripciones consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria 001473/1991-3 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 11 de Valencia, de fecha 18 de junio de 1992.

5.º De los asientos registrales resulta que ambas fincas constan inscritas a favor de Don P. A. G. por título de compra según sus inscripciones 4.ª y 5.ª y ambas fincas se encuentran gravadas con:

– Con hipoteca de la inscripción 3.ª de fecha diez de noviembre de 1987, a favor de los tenedores presentes o futuros de tres obligaciones hipotecarias, serie única letra A señaladas con los números uno, dos y tres, de un valor de un millón de pesetas cada una, a pagar el 28 de julio de 1988, prorrogable de año en año, hasta un máximo de diez años. Al margen consta nota de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Valencia, autos 0903/88, en fecha 30 de noviembre de 1988.

– Con la anotación de embargo letra F, de fecha 29 de marzo de 2018 a favor de J. S. R. y P. H. J., derivada del procedimiento autos de ejecución de títulos no judiciales, autos 1689/2011, seguidos en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Valencia.

– Con la anotación de embargo letra G, de fecha 3 de mayo de 2018 a favor de la Sociedad de Gestión de activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A., derivada del procedimiento autos de ejecución ordinaria, autos 1443/2016, seguidos en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 5 de Valencia.

Fundamentos de Derecho:

1.º La hipoteca de cuya ejecución deriva el decreto de adjudicación que se califica, se constituyó en escritura otorgada ante el notario de Valencia Don Francisco Alcón Rodríguez el 25 de mayo de 1987, en garantía de cuatro obligaciones hipotecarias al portador, de serie única, letra A, señaladas con los números uno, dos, tres y cuatro, siendo esta última la que es objeto del procedimiento, que se amortizaran el 26 de mayo de 1.988, plazo que se podrá prorrogar de año en año, en un máximo de diez años, es decir hasta el 26 de mayo de 1998 y al margen de las inscripciones 2.º de ambas fincas

consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria 001473/1991-3 seguido en el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia n.º 11 de Valencia, de fecha 18 de junio de 1992.

Por tanto, a la fecha de la presentación en este Registro de la documentación que se califica, la inscripción 2.<sup>a</sup> de hipoteca de ambas fincas ha incurrido en caducidad legal registral en fecha 26 de mayo de 2019, al haber transcurrido el plazo de su vigencia, y estar pendiente de cancelación a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada de conformidad con el artículo 82 párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria.

Así se manifiesta la doctrina del Centro Directivo en resoluciones de 29 de septiembre de 2009, 4 de junio de 2005, 24 de septiembre de 2011, 27 de enero de 2014, 20 de febrero, 10 de mayo y 5 de junio de 2018: “2. Como ha reiterado este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 8 de julio de 2013, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo de 2018), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y, consecuentemente, función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquel que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar la labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005). 3. Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. El que en su día se haya iniciado la ejecución directa de la hipoteca, no significa necesariamente que se haya producido el vencimiento anticipado de la totalidad de las obligaciones garantizadas, ni impide, en el caso de tratarse del impago de una parte del capital o los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos, que el deudor, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, pueda liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte (cfr. artículo 693.3 Ley de Enjuiciamiento Civil) lo que significaría la pervivencia de la obligación garantizada y por ende de la hipoteca que la garantiza. Del mismo

modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación. Por ese motivo, la cancelación de la hipoteca cuando consta extendida nota marginal de expedición de cargas indicativa de la existencia de un procedimiento de ejecución aparece regulada por distintas disposiciones legales que tienen la finalidad de evitar que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación o, incluso, ultimada y pendiente la inscripción registral de la adjudicación correspondiente. Según el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, 'no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto'. Esta norma concuerda con el párrafo segundo del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual 'en tanto no se cancele por mandamiento del Secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución'. Este último artículo deja pues abierta la posibilidad de cancelación de la hipoteca por caducidad (causa distinta a la ejecución) una vez se haya procedido a la cancelación de la nota marginal por mandamiento judicial. 4. Pero además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria ya que es indudable que el inicio de un procedimiento de ejecución no es sino una reclamación del acreedor, que conforme al artículo 1973 del Código Civil, produce dicha interrupción y conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación sólo podrá operar cuando no conste en el Registro dicha interrupción y así lo entendió este Centro Directivo en Resolución de 8 de marzo de 2005. No obstante, con posterioridad en Resoluciones de 4 de junio de 2005, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011 y 27 de octubre de 2015, ha sostenido que una interpretación armónica de este último precepto y del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes transcrito, lleva a la conclusión de que la hipoteca que se comenzó a ejecutar – según refleja la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos que señala el mencionado párrafo quinto del artículo 82 de la ley Hipotecaria, contado desde la fecha en que dicha nota se extendió (Resolución de 4 de junio de 2005). Finalmente, la Resolución de 27 de enero de 2014 (reiterada por la de 27 de octubre de 2015) estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

– Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82,

párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo. 5. De acuerdo con lo expuesto, en el caso de este expediente, constituida la hipoteca inscrita en garantía de un préstamo por plazo que vencía el día 20 de diciembre de 1995 y extendida la nota marginal el día 12 de julio de 1991, ésta no interrumpe ningún plazo de prescripción, por lo que puede solicitarse la cancelación de la hipoteca por caducidad conforme a lo dispuesto en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria por el transcurso de veintiún años contados desde la fecha en venció el plazo de la obligación garantizada, toda vez que tal circunstancia tuvo lugar el día 20 de diciembre de 2016, fecha anterior a la de la presentación de la instancia y de la calificación impugnada.”

Reiterada por resolución de 8 de marzo de 2019.

2.º Al haber incurrido en caducidad legal registral las inscripciones de hipoteca que se ejecuta respecto de ambas fincas adjudicadas y estando inscrita la finca a favor de persona distinta de los ejecutados, no es posible la inscripción de la adjudicación de las fincas a favor de la entidad adjudicataria, de conformidad con el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.” El principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.” Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado –resolución de 25 de junio de 2014– “...la exigencia de tracto sucesivo registral que conecte todas las inscripciones del Registro, relativas a una misma finca, sin solución de continuidad, es piedra angular de nuestro sistema registral. Pero no es una cuestión puramente formal de concatenación de asientos, sino que está íntimamente ligada, además, con otro principio esencial que es el de legitimación registral (cfr. artículo 38 Ley Hipotecaria), pues sólo el titular registral podrá realizar una transmisión de su finca o derecho apta para ser inscrita, a su vez, en los libros del Registro. Con el principio de tracto sucesivo se garantiza una única titularidad inscrita -al margen de los supuestos de cotitularidad- y protegida por los principios de prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, llevando a cabo así el superior principio consagrado constitucionalmente que es el de seguridad jurídica, contemplado en el artículo 9 de nuestra Carta Magna.” El principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral (artículos 17, 24, 26 y 248 de la Ley Hipotecaria), según el cual, la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y la situación tabular existente en el momento mismo de la presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria) sin que pueda obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentado. Dicho principio se halla recogido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.” Y, de conformidad con las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio y 7

de diciembre de 2006, 29 de enero, 15 de febrero, 11 de abril y 5 de junio de 2007, entre otras, manifestando esta última que: “En efecto, como ha precisado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril y 27 de mayo de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 23 de junio de 2003, 2 de enero, 5 de marzo y 24 de octubre de 2005, entre otras), hay que tener en cuenta que dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de él mismo y la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de dicha Ley) sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad.” Y el principio de seguridad jurídica proclamado por el artículo 9 de la Constitución, que es la base de la regulación del Registro de la Propiedad. La Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 30 de noviembre de 2013 manifiesta que: “Siendo el Registro de la Propiedad una institución de carácter cautelar y con función de garantía preventiva, ha de imponer a través de la calificación previa del título el cumplimiento de todos los requisitos legales que den al acto publicado la consistencia necesaria para justificar su afectación a terceros. Y es que los asientos del Registro de la Propiedad producen efectos tan fuertes de legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria) que no sería lógico que los títulos tuvieran entrada en el Registro sin control de legalidad.” Se reitera por la de 10 de marzo de 2014.

3.º No constan ni la fecha de fallecimiento de Don E. M. M. de conformidad con lo dispuesto, por analogía, en el artículo 166.1.ª párrafo 1.º del Reglamento Hipotecario, ni las circunstancias relativas a la entidad adjudicataria, Casas del Marítimo SL, lo que es necesario de conformidad con el principio de especialidad o determinación según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria: “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción...” Artículo 51 del Reglamento Hipotecario: “Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:... 9.ª- La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten...”; Artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria que establece “1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.”. Y además por ser necesario acreditar su inscripción en el Registro Mercantil correspondiente dado el carácter constitutivo que tiene la inscripción respecto de la sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el cual dispone: Artículo 20. Escritura pública e inscripción registral: “La constitución de las sociedades de capital exigirá escritura pública, que deberá inscribirse en el Registro Mercantil.” Artículo 33.

Efectos de la inscripción: “Con la inscripción la sociedad adquirirá la personalidad jurídica que corresponda al tipo social elegido.”

4.º Debe manifestarse el estado arrendaticio de las fincas adjudicadas de conformidad con los artículos 55 del Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 25 y 31 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, 216 del Reglamento Hipotecario y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 1986, 10, 19 y 20 de noviembre de 1987 y de 5 de noviembre de 1993, la cual en su fundamentos de derecho tercero establece: “Sentado pues, que en tales supuestos de transmisión judicial de la finca se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que por consiguiente es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada... Por el contrario, la manifestación sobre el estado arrendaticio de la finca está contemplada en la Ley igual que en algún otro supuesto (cfr. art. 1320 del Código Civil), como una declaración expresa y específica del disponente que no puede inferirse indirectamente de otros datos o manifestaciones del documento (cfr. Resoluciones de 11-12-1986 y 10-11-1987, cuya constancia en el título inscribible es un requisito formal de éste para su inscripción, de tal manera que su omisión es calificada por la Ley como defecto subsanable (cfr. art. 55 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 a dicha transmisión (cfr. arts. 47 y ss. de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Debe tenerse en cuenta, además, la diferente calificación penal que de reunir los requisitos para ello, podría merecer la falta de veracidad de tales manifestaciones según se refieran genéricamente a las cargas (cfr. STS 15-7-1989 en relación con los arts. 302.4 y 303 del Código Penal, que excluyen la existencia del delito de falsedad en documento público, en este caso, sin perjuicio de que las mismas formen parte de un delito de estafa del art. 531 del Código Penal) o específicamente a los arrendamientos (cfr. art. 55.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y STS 5-2-1983) que admiten en este caso la existencia del delito de falsedad en documento público si se dan los requisitos de culpabilidad para ello).”

E, igualmente, cabe invocar la resolución de 6 de febrero de 2001 que manifiesta en su fundamento de derecho segundo: “Es doctrina reiterada de este Centro Directivo el que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. Es asimismo doctrina reiterada que, dadas las peculiaridades de la adquisición en virtud de ejecución forzosa, no debe exigirse estrictamente que sea el transmitente el que haga esta declaración y, puesto que en el procedimiento no hay trámites especialmente previstos para que la autoridad pueda llegar a hacer, en sustitución del propietario, esta afirmación, debe bastar la declaración de que la finca no se halla arrendada realizada por el nuevo propietario, que es el que, a fin de cuentas, tiene, en caso de que la finca se halle arrendada, la obligación de notificar al arrendatario para que ejercite el retracto cuando el vendedor no cumplió la obligación de notificarle la venta que iba a realizar para que pudiera ejercer el tanteo (cfr. artículos 25.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 48.2 del Texto Refundido de la misma ley de 1964). Tal declaración puede realizarse en las actuaciones judiciales o en un momento posterior, ante Notario o mediante instancia firmada o ratificada ante el Registrador.”

Y resolución de 8 de noviembre de 2012, según la cual: “El tercer defecto observado en la nota del registrador debe ser mantenido pues como ha reiterado este Centro Directivo, la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación sino se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las

notificaciones previstas bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A este respecto la doctrina de este Centro tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico. En consecuencia, la mera referencia contenida en el decreto de adjudicación relativa a que no puede certificarse la existencia o no de inquilinos es del todo insuficiente y no cubre en absoluto las exigencias del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en los términos expresados más arriba.”

Y todo ello, de conformidad con el principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” Y artículo 100 del Reglamento Hipotecario: “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.” Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de octubre de 2013, que afirma: “Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, ‘no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte.’” Esta misma doctrina se ha visto reforzada por Sentencia del Tribunal Supremo núm. 295 de 21 de marzo 2006, Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 y Sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2015 número 266.

Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2007 según la cual: “la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia ‘erga omnes’ de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca, no a la fundamentación del fallo, pero si a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión.” 2 septiembre de 2011, 7 de febrero de 2012, 23 de mayo de 2014 y resolución de 24 de enero de 2020: “2. 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 examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el apartado ‘Vistos’), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial ‘los obstáculos que surjan del Registro’, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o no ha sido oído el

titular registral en el correspondiente procedimiento judicial... En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador '(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte». También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: 'Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal'. Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: '(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios'."

Y el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión recogido en el artículo 24 de la Constitución que impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita –que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria–, si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana.

La indefensión consiste, según Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 1101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc., en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia

posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción.

Así se manifiesta resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de julio de 2007 según la cual: "...el principio también constitucional (art. 24) de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión; de modo que debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal." Y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 2007: "como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente." Y se reitera en resoluciones de 2 y 27 de septiembre de 2011, 27 de abril y 5 de mayo de 2012.

Y sentencia del Tribunal Constitucional 6/2008 de 21 de enero: "La tutela judicial efectiva que garantiza el art. 24.1 CE consiste, como este Tribunal ha declarado en tantas ocasiones, en el derecho que tienen todas las personas al acceso a los órganos jurisdiccionales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, con arreglo a las normas de competencia y procedimiento legalmente establecidas y a obtener de los mismos una resolución fundada en Derecho, tras un proceso en el que se garantice adecuadamente el derecho de defensa de los afectados y se respete, entre otros, el principio de contradicción y la igualdad entre las partes. Así pues, el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24.1 CE implica la posibilidad de un juicio contradictorio en el que las partes puedan hacer valer sus derechos e intereses legítimos, por lo que es necesario que sean traídas al proceso todas aquellas personas que puedan verse afectadas en aquellos derechos e intereses por la resolución que se dicte en su seno, de modo que si el interesado no es llamado al proceso se le priva de la posibilidad de alegar y probar en contradicción con la pretensión que incide sobre sus derechos e intereses, con infracción de los principios de audiencia bilateral y contradicción, desconociéndose de esta forma el derecho fundamental proclamado en el art. 24.1 CE (SSTC 123/1989, de 6 de julio, FJ 2; 6/1992, de 16 de enero, FJ 5). En otras palabras, para entablar y proseguir los procesos con plena observancia del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) resulta exigible una correcta y escrupulosa constitución de la relación jurídico-procesal, para lo que son un instrumento capital los actos de comunicación procesal con la finalidad material de llevar a conocimiento de quienes ostentan algún derecho o interés legítimo la existencia misma del proceso con objeto de que puedan adoptar la postura que estimen pertinente para la defensa de sus derechos e intereses, evitando que se produzcan situaciones de indefensión, por lo que pesa sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de la relación jurídico-procesal. Sólo así cabe garantizar los indispensables principios de contradicción e igualdad de armas (SSTC 87/2002, de 22 de abril; 76/2006, de 13 de marzo; 124/2006, de 24 de abril).

Y Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: "...el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular,... no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida...".

Acuerdo, en esta fecha, denegar la inscripción solicitada al ser defectos de carácter insubsanable los señalados bajo los números 1.º y 2.º de estos Fundamentos de Derecho y subsanables los señalados bajo los n.º 3.º y 4.º No cabe anotación preventiva de conformidad con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la expresada calificación puede (...).

Valencia, 10 de enero de 2022. El Registrador. Fdo. Ana María del Castillo González.»

b) El mandamiento de cancelación de cargas:

«Acreditada la autoliquidación del Impuesto, previo el examen y calificación preceptivos del precedente mandamiento de cancelación de cargas de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, dimanante del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1473/1991 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valencia, firmado electrónicamente, con código seguro de verificación CSV: (...), el cual fue presentado en esta Oficina el 17 de diciembre de 2021 motivando el asiento 418 del Diario 104, junto con testimonio del Decreto de adjudicación de fecha cinco de noviembre de dos mil veintiuno dictado dentro del citado procedimiento, el cual fue presentado en esta Oficina el 17 de diciembre de 2021 motivando el asiento 417 del Diario 104 y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes:

Hechos:

1.º Por decreto firme de 5 de noviembre de 2021, dictado dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria 001473/1991-3 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 11 de Valencia para la ejecución de la hipoteca constituida en garantía de la obligación hipotecaria al portador, de serie única letra A número cuatro, constituida en escritura otorgada ante el notario de Valencia Don Francisco Alcón Rodríguez el 25 de mayo de 1987, se adjudican las fincas 6893 y 6895 de la Sección de San Vicente de esta demarcación hipotecaria a favor de Casas del Marítimo SL.

2.º Por el mandamiento que se califica, se ordena "la cancelación de la hipoteca en relación con la obligación cuarta que es objeto de la ejecución y las cargas posteriores si las hubiere que gravan las fincas hipotecadas."

3.º No consta en el mandamiento que la obligación hipotecaria al portador, de serie única letra A número cuatro, ha sido recogida e inutilizada por testimonio del Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado ante el que se sigue el procedimiento.

4.º Examinados los asientos registrales, resulta de las inscripciones 2.º de ambas fincas, de fecha nueve de noviembre de 1987, que la hipoteca se constituyó por los consortes Don E. M. M. y Doña R. M. B. M. a favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones que luego se dirán, en escritura otorgada ante el notario de Valencia Don Francisco Alcón Rodríguez el 25 de mayo de 1987, en garantía de cuatro obligaciones hipotecarias al portador, de serie única, letra A, señaladas con los números uno, dos, tres y cuatro que se amortizaran el 26 de mayo de 1.988, plazo que se podrá prorrogar de año en año, en un máximo de diez años, es decir hasta el 26 de mayo de 1998.

Al margen de ambas inscripciones consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos del del [sic] procedimiento de ejecución hipotecaria 001473/1991-3 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 11 de Valencia, de fecha 18 de junio de 1992.

5.º De los asientos registrales resulta que ambas fincas constan inscritas a favor de Don P. A. G. por título de compra según sus inscripciones 4.ª y 5.ª y ambas fincas se encuentran gravadas con:

– Con hipoteca de la inscripción 3.ª, de fecha diez de noviembre de 1.987, a favor de los tenedores presentes o futuros de tres obligaciones hipotecarias, serie única letra A

señaladas con los números uno, dos y tres, de un valor de un millón de pesetas cada una, a pagar el 28 de julio de 1988, prorrogable de año en año, hasta un máximo de diez años. Al margen consta nota de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Valencia, autos 0903/88, en fecha 30 de noviembre de 1988. Dicha inscripción de hipoteca se hizo constar en la certificación de dominio y cargas expedida a los efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria 001473/1991-3 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 11 de Valencia.

– Con la anotación de embargo letra F, de fecha 29 de marzo de 2018 a favor de J. S. R. y P. H. J., derivada del procedimiento autos de ejecución de títulos no judiciales, autos 1689/2011, seguidos en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Valencia.

– Con la anotación de embargo letra G, de fecha 3 de mayo de 2018 a favor de la Sociedad de Gestión de activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A., derivada del procedimiento autos de ejecución ordinaria, autos 1443/2016, seguidos en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 5 de Valencia.

#### Fundamentos de Derecho:

1.º La inscripción del decreto firme de 5 de noviembre de 2021, por el que se adjudican las fincas 6893 y 6895 de la Sección de San Vicente de esta demarcación hipotecaria a favor de Casas del Marítimo SL. ha sido objeto de denegación, por lo que no procede practicar las cancelaciones ordenadas en el precedente mandamiento dado el carácter unitario de los mismos, como así tiene manifestado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1.993 según el cual tiene un carácter unitario aunque formalmente se presenten dos títulos distintos en el Registro, y debe suspenderse la cancelación en caso de suspensión de la adjudicación, reiteradas por las resoluciones de fecha 15 de enero de 1999 y 12 de marzo de 2012 según la cual en su fundamento de derecho 4.º: “...Sin que por otra parte pueda inscribirse el testimonio del auto de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución directa”, y de conformidad con el artículo 133 de la Ley Hipotecaria: “El testimonio expedido por el Secretario Judicial comprensivo del auto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El mandamiento judicial de cancelación de cargas y el testimonio del auto de remate o adjudicación podrán constar en un solo documento en el que se consignará, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior y las demás circunstancias que sean necesarias para practicar la inscripción y la cancelación.”; artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: “1. Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, comprensivo del auto de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria. El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria. 2. 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, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. También

se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación"; y artículo 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: "3. En el mandamiento que se expida para la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante y, en su caso, de las inscripciones y anotaciones posteriores, se expresará, además de lo dispuesto en el artículo 674, que se hicieron las notificaciones a que se refiere el artículo 689.

Y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de once de marzo de dos mil catorce según la cual: "5. Queda por determinar si presentados simultáneamente el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, sería posible inscribir el primero y denegar el segundo por adolecer de defectos. Esta Dirección General admitió dicha posibilidad en Resolución de 6 de julio de 2001, pero referido a un procedimiento de ejecución hipotecaria anterior a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Actualmente, el artículo 133 de la Ley Hipotecaria exige que junto con el testimonio expedido por el secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación, siempre se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas, sin perjuicio de la posibilidad establecida en el apartado 2.º del mismo artículo 133, de modo que la presentación conjunta determina que la calificación también habrá de ser conjunta, de tal forma que los defectos de que adolezca cualquiera de ellos impedirían la inscripción de los dos, saliendo así al paso de las disfunciones que pudiera provocar su inscripción independiente." Reiterada por la resolución de 18 de julio de 2018 y Resolución de 30 de octubre de 2019: "Esta Dirección General ha señalado en su Resolución de 18 de julio de 2018 que: 'Además, en este caso el título posterior (mandamiento de cancelación de cargas) en ningún caso puede despacharse sin que se inscriba el anterior (auto de adjudicación), como resulta de lo establecido en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, según el cual el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y, como ha quedado expuesto, en el presente caso el auto de adjudicación ha sido objeto de calificación negativa'. Por tanto, debe concluirse que no cabe la presentación del mandamiento de cancelación de cargas sin el testimonio del decreto de adjudicación."

2.º La hipoteca de cuya ejecución deriva el decreto de adjudicación que se califica, se constituyó en escritura otorgada ante el notario de Valencia Don Francisco Alcón Rodríguez el 25 de mayo de 1987, en garantía de cuatro obligaciones hipotecarias al portador, de serie única, letra A, señaladas con los números uno, dos, tres y cuatro, siendo esta última la que es objeto del procedimiento, que se amortizaran el 26 de mayo de 1.988, plazo que se podrá prorrogar de año en año, en un máximo de diez años, es decir hasta el 26 de mayo de 1.998 y al margen de las inscripciones 2.º de ambas fincas consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos del del [sic] procedimiento de ejecución hipotecaria 001473/1991-3 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 11 de Valencia, de fecha 18 de junio de 1992.

Por tanto, a la fecha de la presentación en este Registro del mandamiento que se califica, la inscripción 2.ª de hipoteca de ambas fincas ha incurrido en caducidad legal registral en fecha 26 de mayo de 2019, al haber transcurrido el plazo de su vigencia, y estar pendiente de cancelación a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada de conformidad con el artículo 82 párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria.

Así se manifiesta la doctrina del Centro Directivo en resoluciones de 29 de septiembre de 2009, 4 de junio de 2005, 24 de septiembre de 2011, 27 de enero de 2014, 20 de febrero, 10 de mayo y 5 de junio de 2018: "2. Como ha reiterado este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 8 de julio de 2013, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo de 2018), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí

opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y, consecuentemente, función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquel que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar la labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005). 3. Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. El que en su día se haya iniciado la ejecución directa de la hipoteca, no significa necesariamente que se haya producido el vencimiento anticipado de la totalidad de las obligaciones garantizadas, ni impide, en el caso de tratarse del impago de una parte del capital o los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos, que el deudor, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, pueda liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte (cfr. artículo 693.3 Ley de Enjuiciamiento Civil) lo que significaría la pervivencia de la obligación garantizada y por ende de la hipoteca que la garantiza. Del mismo modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación. Por ese motivo, la cancelación de la hipoteca cuando consta extendida nota marginal de expedición de cargas indicativa de la existencia de un procedimiento de ejecución aparece regulada por distintas disposiciones legales que tienen la finalidad de evitar que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación o, incluso, ultimada y pendiente la inscripción registral de la adjudicación correspondiente Según el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, 'no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto». Esta norma concuerda con el párrafo segundo del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual «en tanto no se cancele por mandamiento del Secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución'. Este último artículo deja pues abierta la

posibilidad de cancelación de la hipoteca por caducidad (causa distinta a la ejecución) una vez se haya procedido a la cancelación de la nota marginal por mandamiento judicial. 4. Pero además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria ya que es indudable que el inicio de un procedimiento de ejecución no es sino una reclamación del acreedor, que conforme al artículo 1973 del Código Civil, produce dicha interrupción y conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación sólo podrá operar cuando no conste en el Registro dicha interrupción y así lo entendió este Centro Directivo en Resolución de 8 de marzo de 2005. No obstante, con posterioridad en Resoluciones de 4 de junio de 2005, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011 y 27 de octubre de 2015, ha sostenido que una interpretación armónica de este último precepto y del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes transcrito, lleva a la conclusión de que la hipoteca que se comenzó a ejecutar -según refleja la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas- debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos que señala el mencionado párrafo quinto del artículo 82 de la ley Hipotecaria, contado desde la fecha en que dicha nota se extendió (Resolución de 4 de junio de 2005). Finalmente, la Resolución de 27 de enero de 2014 (reiterada por la de 27 de octubre de 2015) estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

– Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintidós años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente -al menos desde la perspectiva registral-, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo. 5. De acuerdo con lo expuesto, en el caso de este expediente, constituida la hipoteca inscrita en garantía de un préstamo por plazo que vencía el día 20 de diciembre de 1995 y extendida la nota marginal el día 12 de julio de 1991, ésta no interrumpe ningún plazo de prescripción, por lo que puede solicitarse la cancelación de la hipoteca por caducidad conforme a lo dispuesto en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria por el transcurso de veintidós años contados desde la fecha en que venció el plazo de la obligación garantizada, toda vez que tal circunstancia tuvo lugar el día 20 de diciembre de 2016, fecha anterior a la de la presentación de la instancia y de la calificación impugnada.”

Reiterada por resolución de 8 de marzo de 2019.

3.º Al haber incurrido en caducidad legal registral las inscripciones de hipoteca que se ejecuta respecto de ambas fincas adjudicadas no es posible la cancelación de las inscripciones y cargas posteriores a dicha hipoteca, de conformidad con el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.” El principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.” Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado - resolución de 25 de junio de 2014- “...la exigencia de tracto sucesivo registral que conecte todas las inscripciones del Registro, relativas a una misma finca, sin solución de continuidad, es piedra angular de nuestro sistema registral. Pero no es una cuestión puramente formal de concatenación de asientos, sino que está íntimamente ligada, además, con otro principio esencial que es el de legitimación registral (cfr. artículo 38 Ley Hipotecaria), pues sólo el titular registral podrá realizar una transmisión de su finca o derecho apta para ser inscrita, a su vez, en los libros del Registro. Con el principio de tracto sucesivo se garantiza una única titularidad inscrita -al margen de los supuestos de cotitularidad- y protegida por los principios de prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, llevando a cabo así el superior principio consagrado constitucionalmente que es el de seguridad jurídica, contemplado en el artículo 9 de nuestra Carta Magna.” El principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral (artículos 17, 24, 26 y 248 de la Ley Hipotecaria), según el cual, la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y la situación tabular existente en el momento mismo de la presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria) sin que pueda obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentado. Dicho principio se halla recogido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.” Y, de conformidad con las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio y 7 de diciembre de 2006, 29 de enero, 15 de febrero, 11 de abril y 5 de junio de 2007, entre otras, manifestando esta última que: “En efecto, como ha precisado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril y 27 de mayo de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 23 de junio de 2003, 2 de enero, 5 de marzo y 24 de octubre de 2005, entre otras), hay que tener en cuenta que dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de él mismo y la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de dicha Ley) sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad.” Y el principio de seguridad jurídica proclamado por el artículo 9 de la Constitución que es la base de la regulación del Registro de la Propiedad. La Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 30 de noviembre de 2013 manifiesta que: “Siendo el Registro de la

Propiedad una institución de carácter cautelar y con función de garantía preventiva, ha de imponer a través de la calificación previa del título el cumplimiento de todos los requisitos legales que den al acto publicado la consistencia necesaria para justificar su afectación a terceros. Y es que los asientos del Registro de la Propiedad producen efectos tan fuertes de legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria) que no sería lógico que los títulos tuvieran entrada en el Registro sin control de legalidad." Se reitera por la de 10 de marzo de 2014.

4.º En la certificación de dominio y cargas expedida a los efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria 001473/1991-3 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 11 de Valencia, de fecha 18 de junio de 1992 se hizo constar la existencia de la hipoteca de la inscripción 3.ª, de fecha diez de noviembre de 1.987, reflejada en el apartado 5.º de los hechos, por lo deberá ser objeto de aclaración si la citada inscripción 3.ª de Hipoteca posterior incluida en la certificación ha de quedar subsistente o, si por el contrario, ha de cancelarse, en cuyo caso será necesario hacer referencia expresa a la letra, folio y tomo donde consten, sin que baste la expresión genérica de que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor. Así el artículo 233 del Reglamento Hipotecario establece: "En el auto de adjudicación de bienes a que se refiere la regla 17 del artículo 131 de la Ley, se determinarán las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores pospuestas al crédito del actor que hayan de cancelarse, con referencia expresa al número o letra, folio y tomo donde consten, sin que sea suficiente ordenar que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor. Se exceptúan las practicadas con posterioridad a la extensión de la nota prevenida en el párrafo cuarto de la regla cuarta del artículo citado, para cuya cancelación bastará la referida expresión genérica." Si bien este artículo debe interpretarse adaptándolo a la nueva regulación existente del procedimiento especial de ejecución de hipoteca regulado en los artículos 681 y ss de la LEC y en los artículos 133 y 134 de la Ley Hipotecaria y, por tanto, puede parecer que la orden de cancelación genérica debería de bastar dado que corresponde al Registrador efectuar las comunicaciones a los titulares de asientos posteriores a la hipoteca ejecutada, ello no es así cuando no se identifican los asientos a cancelar con los datos que señala el mandamiento. Y de conformidad con el principio de especialidad o determinación según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación; y de conformidad con el principio de rogación que no sólo condiciona la actuación del registrador en el sentido de que debe limitarse a inscribir cuando se le solicita, sino que también ha de ceñirse a lo interesado. Así la resolución Dirección General de los Registros y del Notariado, de 13 enero 1995 manifiesta: "Tampoco cabe admitir el argumento del recurrente en el sentido de que en presencia de la clara voluntad del interesado de unificar ambas fincas debiera el Registrador, de oficio, practicar la operación que fuera procedente para lograrlo prescindiendo de la concreta calificación o denominación que aquél le haya atribuido. El principio de rogación, que es la regla general en el procedimiento registral, no sólo condiciona la actuación del Registrador en el sentido de que deba limitarse a inscribir cuando se le solicita, sino que también ha de ceñirse a lo interesado, sea la inscripción de una sola finca entre varias, un solo acto o negocio de los varios contenidos en el documento presentado, o la concreta operación de modificación de entidades hipotecarias diseñada. La exigencia contenida en el segundo párrafo del artículo 48 del Reglamento Hipotecario en su anterior redacción, base de la argumentación del recurrente, no puede ser interpretada en el sentido que se pretende, como un mandato dirigido al Registrador, pues entraría en contradicción con la que a su vez contenía el artículo 50, en su redacción a la sazón vigente, que llevando el principio de rogación a sus últimas consecuencias, imponía una solicitud expresa de la operación registral a

realizar. En definitiva, el Registrador no puede por sí solo sustituir un tipo de modificación de entidad registral por otra que siendo optativa para el interesado no fue la elegida por él, aparte de que con ello, pudiendo las mismas ser objeto de distinto tratamiento tributario, estaría inscribiendo sin que se le justificase el pago del impuesto correspondiente a la que practicase o, al menos, la presentación de la oportuna declaración ante la Administración Tributaria, con infracción de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.”

5.º Para poder practicar la cancelación de la hipoteca, únicamente respecto a la obligación hipotecaria al portador, de serie única letra A número cuatro, que es objeto de ejecución, es necesario que conste la inutilización de dicha letra de cambio por testimonio del Letrado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 211 del Reglamento Hipotecario: “Las inscripciones de hipoteca constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse total o parcialmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley. Si la cancelación se verificase por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial, o en el que establece el párrafo tercero del artículo 155 de la Ley, se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del Secretario que intervenga en el procedimiento respectivo.” Y de conformidad con las resoluciones del Centro Directivo, entre otras, de 25 de marzo de 1999, 15 de febrero de 2006, 16 de abril de 2009 y 31 de enero de 2013.

Y todo ello, de conformidad con el principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” Y artículo 100 del Reglamento Hipotecario: “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.” Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de octubre de 2013, que afirma: “Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, ‘no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte.’” Esta misma doctrina se ha visto reforzada por Sentencia del Tribunal Supremo núm. 295 de 21 de marzo 2006, Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 y Sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2015 número 266.

Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2007 según la cual: “la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia ‘erga omnes’ de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca, no a la fundamentación del fallo, pero si a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión.” 2 septiembre de 2011, 7 de febrero de 2012, 23 de mayo de 2014 y resolución de 24 de enero de 2020: “2. 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 examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el apartado 'Vistos'), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial 'los obstáculos que surjan del Registro', y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o no ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial... En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador '(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte». También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: 'Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal'. Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: '(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios'."

Y el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y proscrición de la indefensión recogido en el artículo 24 de la Constitución que impide

extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita –que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria–, si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana.

La indefensión consiste, según Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 1101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc., en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción.

Así se manifiesta resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de julio de 2007 según la cual: “...el principio también constitucional (art. 24) de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión; de modo que debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal.” Y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 2007: “como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente.” Y se reitera en resoluciones de 2 y 27 de septiembre de 2011, 27 de abril y 5 de mayo de 2012.

Y sentencia del Tribunal Constitucional 6/2008 de 21 de enero: “La tutela judicial efectiva que garantiza el art. 24.1 CE consiste, como este Tribunal ha declarado en tantas ocasiones, en el derecho que tienen todas las personas al acceso a los órganos jurisdiccionales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, con arreglo a las normas de competencia y procedimiento legalmente establecidas y a obtener de los mismos una resolución fundada en Derecho, tras un proceso en el que se garantice adecuadamente el derecho de defensa de los afectados y se respete, entre otros, el principio de contradicción y la igualdad entre las partes. Así pues, el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24.1 CE implica la posibilidad de un juicio contradictorio en el que las partes puedan hacer valer sus derechos e intereses legítimos, por lo que es necesario que sean traídas al proceso todas aquellas personas que puedan verse afectadas en aquellos derechos e intereses por la resolución que se dicte en su seno, de modo que si el interesado no es llamado al proceso se le priva de la posibilidad de alegar y probar en contradicción con la pretensión que incide sobre sus derechos e intereses, con infracción de los principios de audiencia bilateral y contradicción, desconociéndose de esta forma el derecho fundamental proclamado en el art. 24.1 CE (SSTC 123/1989, de 6 de julio, FJ 2; 6/1992, de 16 de enero, FJ 5). En otras palabras, para entablar y proseguir los procesos con plena observancia del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) resulta exigible una correcta y escrupulosa constitución de la relación jurídico-procesal, para lo que son un instrumento capital los actos de comunicación procesal con la finalidad material de llevar a conocimiento de quienes ostentan algún derecho o interés legítimo la existencia misma del proceso con objeto de que puedan adoptar la postura que estimen pertinente para la defensa de sus derechos e intereses, evitando que se produzcan situaciones de indefensión, por lo que pesa sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de la relación jurídico-procesal. Sólo así cabe garantizar los

indispensables principios de contradicción e igualdad de armas (SSTC 87/2002, de 22 de abril; 76/2006, de 13 de marzo; 124/2006, de 24 de abril).

Y Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: "...el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular,... no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida...".

Acuerdo, en esta fecha, denegar las cancelaciones ordenadas al ser defectos de carácter insubsanables, los señalados bajo los n.º 1.º, 2.º y 3.º de los Fundamentos de Derecho y subsanables los señalados bajo los n.º 4.º y 5.º No cabe anotación preventiva de conformidad con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la expresada calificación puede (...).

Valencia, 10 de enero de 2022. El Registrador. Fdo. Ana María del Castillo González.»

### III

Contra las anteriores notas de calificación, don P. B. A., abogado, en nombre y representación de la entidad «Casas del Marítimo, S.L.», interpuso recurso el día 24 de febrero de 2022 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Calificaciones que se recurren.

Las calificaciones que se recurren son las siguientes:

A) De la calificación del Decreto de Adjudicación:

Se recurren los defectos de carácter insubsanable señalados bajo los números 1.º y 2.º de los Fundamentos de Derecho de la calificación del Decreto de adjudicación n.º 639/21, de fecha 5 de noviembre de 2021, dictado por la Sra. Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valencia en el seno del procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 1473/1991.

B) De la calificación del Mandamiento de cancelación de cargas:

Se recurren los defectos de carácter insubsanable señalados bajo los números 1.º 2.º y 3.º de los Fundamentos de Derecho de la calificación del Mandamiento de cancelación de cargas de fecha 10 de diciembre de 2021, expedido por la Sra. Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valencia, dimanante del mismo procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 1473/1991.

Hechos:

Se admiten y se dan por reproducidos los Hechos recogidos en las notas de calificación recurridas, en todo aquello que no se opongan a las alegaciones contenidas en los fundamentos jurídicos.

Fundamentos de Derecho:

(Motivos del recurso):

Primero. Sobre el defecto de carácter insubsanable señalado bajo el números [sic] 1.º de los Fundamentos de Derecho de la calificación del Decreto de Adjudicación.

El Registro deniega la inscripción por el siguiente defecto que considera insubsanable:

1.º La hipoteca de cuya ejecución deriva el decreto de adjudicación que se califica, se constituyó en escritura otorgada ante el notario de Valencia Don Francisco Alcón Rodríguez el 25 de mayo de 1987, en garantía de cuatro obligaciones hipotecarias al portador, de serie única, letra A, señaladas con los números uno, dos, tres y cuatro, siendo esta última la que es objeto del procedimiento, que se amortizaran el 26 de mayo de 1988, plazo que se podrá prorrogar de año en año, en un máximo de diez años, es decir hasta el 26 de mayo de 1.998 y al margen de las inscripciones 2.ª de ambas fincas consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria 001473/1991-3 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 11 de Valencia, de fecha 18 de junio de 1992.

Por tanto, a la fecha de la presentación en este Registro de la documentación que se califica, la inscripción 2.ª de hipoteca de ambas fincas ha incurrido en caducidad legal registral en fecha 26 de 2019, al haber transcurrido el plazo de su vigencia, y estar pendiente de cancelación a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada de conformidad con el artículo 82 párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria.

Por nuestra parte consideramos que dicha calificación no se ajusta a derecho, y debe ser revocada, por los siguientes motivos:

1.º Porque al momento de presentarse ante el Registro el decreto de adjudicación para su inscripción registral, la inscripción 2.ª de hipoteca de ambas fincas se encontraba plenamente vigente, al no haber sido cancelada registralmente, ante la ausencia de solicitud previa de cancelación de los titulares registrales de cualquier derecho sobre las fincas afectadas, por lo que no cabe invocar la pretendida cancelación de la inscripción por caducidad legal.

En efecto, el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria “faculta”, con carácter potestativo, a los titulares registrales de cualquier derecho sobre la finca afectada, para solicitar la cancelación de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que ha sido interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

El hecho de que la solicitud previa facultativa sea requisito ineludible para la cancelación registral se infiere del propio tenor literal del precepto, que no deja duda interpretativa: “A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación...”

Es decir, el Registrador no puede proceder de oficio a la cancelación de las hipotecas en el caso de darse los supuestos previstos en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, sino que dicha cancelación opera por “rogación expresa” de los titulares registrales de derechos inscritos. En definitiva, para que la cancelación por caducidad sea jurídicamente posible se requiere ineludiblemente de la previa solicitud a instancia de los titulares registrales de cualquier derecho sobre la finca. Mientras no se produzca dicha solicitud no podrá cancelarse la inscripción registral y, por ende, la misma permanecerá subsistente.

En el supuesto examinado, al momento de presentarse ante el Registro, para su inscripción, el Decreto de adjudicación de ambas fincas, no existía ninguna solicitud de cancelación de la inscripción de hipoteca de ningún titular registral de derechos sobre ninguna de las fincas, por lo que la inscripción de la hipoteca se encontraba subsistente, a tenor de lo establecido en el artículo 76 de la Ley Hipotecaria.

2.º Porque el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria sólo resulta de aplicación en aquellos supuestos en que no haya sido interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. Y en el presente caso, el plazo de prescripción de la

acción hipotecaria fue debidamente interrumpido y la hipoteca fue debidamente ejecutada.

En efecto, el dies a quo del inicio del cómputo del plazo de prescripción de veinte años de la acción hipotecaria (art. 1.964 Código Civil) sería en este caso el día 26 de mayo de 1998 y, consecuentemente, el dies ad quem de dicho plazo prescriptivo sería el 26 de mayo de 2018.

Sin embargo, el propio contenido del Decreto de adjudicación dictado por la Sra. Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valencia pone de manifiesto y justifica adecuadamente que:

(i) El plazo de prescripción fue interrumpido en 2017, mediante escrito presentado por el ejecutante interesando la adjudicación de las fincas (números 6895 y 6893) y sucesivas actuaciones, acordándose por Auto de fecha 24 de enero del 2018 la estimación de un recurso presentado contra el decreto de archivo de los autos, ordenándose la celebración de la subasta respecto las mencionadas fincas registrales 6895 y 6893, en la que resultó adjudicataria la entidad Casas del Marítimo, S.L., de cuya adjudicación trae causa el Decreto objeto de la calificación registral que se recurre.

(ii) La hipoteca fue debidamente ejecutada, correspondiendo exclusivamente al órgano jurisdiccional ante el que se tramitó la ejecución hipotecaria (Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valencia) la facultar de enjuiciar y velar por el cumplimiento de los requisitos legales establecidos para la válida ejecución de la garantía hipotecaria, consignándose en este caso en el Decreto de adjudicación la expresa mención de haberse observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos legalmente establecidos.

Y de todo ello se deriva la pervivencia de las obligaciones garantizadas y perseguidas en el procedimiento de ejecución hipotecaria y, por ende, de la hipoteca que las garantiza, debiendo estar a lo dispuesto en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuya virtud: “El registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere. En tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución”.

La cancelación de los asientos del Registro no es sino la expresión registral de la extinción efectiva de un derecho. Y en el supuesto ahora examinado el derecho no ha quedado extinguido, pues no ha prescrito, a luz de las actuaciones practicadas en el curso del procedimiento de ejecución hipotecaria recogidas en el texto del propio Decreto de adjudicación.

Por todo ello, la nota de calificación debe ser revocada en este extremo.

Segundo. Sobre el defecto de carácter insubsanable señalado bajo el números [sic] 2.º de los Fundamentos de Derecho de la calificación del Decreto de Adjudicación.

El Registro deniega la inscripción por el siguiente defecto que considera insubsanable:

2.º Al haber incurrido en caducidad legal registral las inscripciones de hipoteca que se ejecuta respecto de ambas fincas adjudicadas y estando inscrita la finca a favor de persona distinta de los ejecutados, no es posible la inscripción de la adjudicación de las fincas a favor de la entidad adjudicataria, de conformidad con el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.” El principio del tracto

sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.”

Este defecto parte de la premisa de que las inscripciones de hipoteca que se ejecuta respecto de ambas fincas adjudicadas han incurrido en caducidad legal registral estando pendientes de cancelación, en alusión directa al defecto anterior. Por lo tanto, debiendo rechazarse la cancelación por caducidad de las inscripciones de hipoteca por los motivos expuestos en el número anterior, debe decaer igualmente este segundo defecto.

El hecho de que las fincas estén inscritas a favor de persona distinta de los ejecutados, no impide la inscripción de la adjudicación de las fincas a favor de la entidad adjudicataria, dado que el actual titular registral (Don P. A. G.), según resulta de las inscripciones 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, adquirió las fincas 6895 y 6893 por título de compra mediante escrituras otorgada el día 19 de mayo de 2004, es decir, una vez iniciado el procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 1473/1991 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valencia, y una vez expedida –con su correspondiente constancia por nota marginal– la certificación de dominio y cargas a los efectos de dicho procedimiento, que tuvo lugar el 18 de junio de 1992.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, no debía demandarse, ni requerirse de pago, ni notificarse la existencia del procedimiento al nuevo titular registral Don P. A. G., dado que su título es de fecha posterior a la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto del cual la nota marginal surtió los efectos de la notificación, disponiendo el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que “a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna”.

En el Decreto de adjudicación consta expresamente el cumplimiento de todos los extremos que deben calificarse a efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, en atención a lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, esto es:

1.º Consta que se demandó y requirió de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tenían inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

2.º Consta que se notificó la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho habla sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surte los efectos de la notificación.

3.º Consta que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

4.º Y consta que el valor de lo adjudicado fue superior al importe total del crédito del actor, dándose al exceso el destino previsto en el artículo 692 de la LEC.

Por todo ello, la nota de calificación debe ser revocada en este extremo.

Tercero. Sobre el defecto de carácter Insubsanable señalado bajo el números [sic] 1.º de los Fundamentos de Derecho de la calificación del Mandamiento de cancelación de cargas.

El Registro deniega la inscripción por el siguiente defecto que considera insubsanable:

“1.º La inscripción del decreto firme de 5 de noviembre de 2021, por el que se adjudican las fincas 6893 y 6895 de la Sección de San Vicente de esta demarcación hipotecaria a favor de Casas del Marítimo, S.L. ha sido objeto de denegación, por lo que

no procede practicar las cancelaciones ordenadas en el precedente mandamiento dado el carácter unitario de los mismos, como así tiene manifestado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1993 según el cual tiene un carácter unitario aunque formalmente se presenten dos títulos distintos en el Registro, y debe suspenderse la cancelación en caso de suspensión de la adjudicación”.

Este defecto aparece íntimamente ligado, en relación de causa a efecto, con los defectos de la calificación del Decreto de adjudicación. Por lo tanto, resultarla inoperante para el caso de que finalmente dicho Decreto si resultare inscribible, de estimarse la revocación de los defectos del mencionado Decreto que han sido calificados como insubsanables.

Por todo ello, la nota de calificación debe ser revocada en este extremo.

Cuarto. Sobre el defecto de carácter insubsanable señalado bajo el números [sic] 2.º de los Fundamentos de Derecho de la calificación del Mandamiento de cancelación de cargas.

El Registro deniega la inscripción por el siguiente defecto que considera insubsanable:

Reproduce y reitera la calificación contenida en el Fundamento de Derecho 1.º de la calificación del Decreto de adjudicación, por lo que nos remitimos expresamente a lo manifestado en el Fundamento de Derecho Primero del presente escrito.

Por todo ello, la nota de calificación debe ser revocada en este extremo.

Quinto. Sobre el defecto de carácter insubsanable señalado bajo el números [sic] 3.º de los Fundamentos de Derecho de la calificación del Mandamiento de cancelación de cargas.

El Registro deniega la inscripción por el siguiente defecto que considera insubsanable:

Reproduce y reitera la calificación contenida en el Fundamento de Derecho 2.º de la calificación del Decreto de adjudicación, por lo que nos remitimos expresamente a lo manifestado en el Fundamento de Derecho Segundo del presente escrito.

Por todo ello, la nota de calificación debe ser revocada en este extremo.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1, 18, 82, 128 y 210 de la Ley Hipotecaria; 1973 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 18 de junio y 17 de julio de 2001, 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 30 de junio de 2011, 27 de julio de 2012, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de enero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 13 y 21 de abril, 8 de julio, 22 de septiembre, 21 de octubre y 7 y 14 de noviembre de 2016, 21 de julio, 24 de octubre y 14 de diciembre de 2017, 20 de febrero y 9 y 31 de julio de 2018 y 8 de marzo y 10 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020, 19 de abril y 4 de octubre de 2021 y 22 de marzo de 2022.

1. La cuestión objeto de debate en el presente recurso en la posibilidad de inscribir los títulos resultantes de una ejecución hipotecaria en la que concurren las siguientes circunstancias:

– La hipoteca que se ejecuta se constituyó en escritura otorgada ante el notario de Valencia, don Francisco Alcón Rodríguez, el día 25 de mayo de 1987 por los consortes don E. M. M. y doña R. M. B. M. a favor de los tenedores presentes o futuros de cuatro obligaciones hipotecarias al portador, de serie única, letra A, señaladas con los números uno, dos, tres y cuatro con vencimiento el día 26 de mayo de 1988, plazo que se podrá prorrogar de año en año, en un máximo de diez años, es decir hasta el día 26 de mayo de 1998.

– Al margen de las inscripciones consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1473/1991-3 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valencia, de fecha 18 de junio de 1992.

– La inscripción de hipoteca sobre las fincas ejecutadas sigue vigente, sin que al tiempo de la presentación del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación se haya procedido a su cancelación.

– En el testimonio del decreto de adjudicación objeto de calificación consta que la parte ejecutada formuló oposición a la ejecución, oposición que fue inadmitida.

La registradora deniega la inscripción, además de por otros defectos que no han sido objeto de recurso, por entender que la hipoteca está en situación de caducidad legal, de conformidad con lo establecido en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, lo cual impediría la inscripción de la adjudicación y la cancelación de la inscripción en favor de los actuales titulares registrales que tienen la consideración de terceros poseedores respecto de la hipoteca ejecutada.

2. Como ha señalado recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 4 de octubre de 2021), de su reiterada doctrina en materia de cancelación de hipotecas resulta la necesidad de diferenciar dos supuestos distintos.

Por un lado, está la cancelación por caducidad convencional pactada por las partes. Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2.º, 529, 546.4.º y 1843.3.º del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa.

No siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca (y en este caso una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél -vid. la Resolución de 17 de octubre de 1994, entre otras-).

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción.

Y, por otro lado, está la llamada caducidad legal, que se basa en el transcurso de los plazos determinados por la Ley y que tiene lugar si no se ha pactado esa caducidad convencional. A ello se refieren dos preceptos de la Ley Hipotecaria:

a) El artículo 82, párrafo quinto: «A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas

en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca».

b) el artículo 210.1, regla octava, párrafo segundo, introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio: «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, y no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82, como se reseña a continuación.

En efecto, mientras que el artículo 82, párrafo quinto, limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado».

Por otra parte, el artículo 82, párrafo quinto, tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964.2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Además, el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse otras condiciones resolutorias.

También existen diferencias entre el referido artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y el 210.1.8.<sup>a</sup> de la misma ley, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dice «(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro (...)», mientras que el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> presupone que no conste, al decir «cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada (...)».

Así, sin pretender ser exhaustivos el artículo 82, párrafo quinto, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre

que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Por el contrario, el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

3. Como se ha dicho, el supuesto de caducidad legal recogido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria está basado en el transcurso de los plazos de prescripción de las acciones recogidos en la legislación civil aplicable.

Los plazos de prescripción, a diferencia de lo ocurre en el caso de la caducidad, se interrumpen por el ejercicio de la acción correspondiente ante los tribunales (artículo 1.973 del Código Civil).

Del testimonio del decreto de adjudicación calificado resulta que el ejecutante solicitó en 2017 la reactivación del procedimiento respecto de las fincas cuya subasta quedó desierta con anterioridad.

Mediante auto, de fecha 24 de enero de 2018, se estimó el recurso contra el decreto de archivo de los autos y se ordenó la celebración de la subasta. Igualmente, consta que doña R. M. B. M., como coejecutada y como representante de la herencia yacente de su esposo, don E. M. M., promovió oposición a la ejecución, oposición que fue inadmitida.

Si se tiene en cuenta que en el propio proceso de ejecución se dictaron resoluciones judiciales que confirmaron la procedencia de la continuación de la ejecución y que provocaron la interrupción de la prescripción, habrá de concluirse que no está justificada la negativa de la registradora a inscribir la adjudicación de las fincas ejecutadas y a practicar las cancelaciones correspondientes.

No debe olvidarse que, existiendo resoluciones judiciales que se han pronunciado expresamente sobre la procedencia de la ejecución, no puede la registradora revisar el fondo de dichas resoluciones (artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar las notas de calificación impugnadas en cuanto al defecto reseñado.

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

Madrid, 24 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.