

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11378 *Resolución de 11 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santander n.º 4 a cancelar determinadas inscripciones al inscribir un decreto de adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don M. A. A. F., en nombre y representación de la mercantil «Proar XXI, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santander número 4, don Rafael Bans Torres, a cancelar determinadas inscripciones al inscribir un decreto de adjudicación.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Santander se tramitaron autos de la ejecución de títulos judiciales número 557/2011, derivados de un procedimiento de división de cosa común. En dichos autos se dictó decreto de adjudicación de las fincas objeto del procedimiento a favor de la entidad recurrente. Sobre la mitad indivisa de las referidas fincas se había inscrito una hipoteca a favor de unos cónyuges. Junto al citado decreto de adjudicación se expidió el correspondiente mandamiento por el que se ordenaba la cancelación de la anotación de las inscripciones y anotaciones posteriores incluso aquella que si hubieran verificado después de la certificación prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Santander número 4 testimonio del decreto de adjudicación, en unión del reseñado mandamiento de cancelación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que más abajo se relaciona, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarios emite la siguiente nota de calificación en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: Hechos Mediante decreto de 10 de Enero de 2017 dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales de división de cosa común, número 557/2011, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número siete de Santander, se adjudica en subasta las fincas 39912 y 40.002 de este Registro a la sociedad limitada “Proar XXI, S.L.” En resolución de 19 de abril 2017 se acuerda la cancelación de la anotación de las inscripciones y anotaciones posteriores incluso aquella que si hubieran verificado después de la certificación prevenida en el artículo 656 LEC. Se hace constar en el decreto y mandamiento citados que: «iniciada la vía de apremio se llevaron a cabo los trámites procesales preceptivos, principalmente obtención de la certificación de dominio y cargas, determinación del valor del inmueble para subasta por las normas contenidas en los artículos 2048 y siguientes de la LEC de 1881, vigentes al tiempo de despachar se ejecución, y por último, aprobación del pliego de condiciones que hubiere de regir la subasta conforme a lo dispuesto en los artículos 108 y siguientes de la Ley 15/2015 de 2 de Julio de Jurisdicción Voluntaria que deroga la anterior...». Testimonio de dicho decreto y mandamiento de cancelación de cargas fueron presentados el 8 de febrero de 2017, asiento 1110, Diario 109, calificado con defecto en fecha 1 de marzo de 2017, retirado el 2 de marzo y devuelto el 5 de mayo de 2017 aportándose nuevo mandamiento, testimonio del cual fue expedido el 2 de mayo de 2017.

Las fincas 39912 y la finca 40.002 se encuentran inscritas a nombre de doña A. M. I., en cuanto a una mitad indivisa, con fecha 29 de junio de 1993, y a favor de don E., don R. y don P. M. M. en cuanto a la restante mitad indivisa, por terceras e iguales partes, con fecha 20 de diciembre de 2005, constando inscrito un derecho de hipoteca sobre la mitad indivisa de ambas fincas de la que es titular doña A. M. I., a favor de los esposos don M. C. M. y doña M. N. P. F., en garantía de la devolución de la deuda pendiente de capital de sesenta mil euros, en virtud de escritura otorgada el 25 de agosto de 2015 ante el Notario de Santander don Juan Carlos García Cortes. No consta al margen expedido certificación procedimiento judicial. Con fecha 12 de noviembre de 2013 se presentó en este Registro mandamiento, rectificado por diligencia de ordenación de fecha 25 de noviembre 2013, ejecución provisional 557/2011 expedido el 7 de noviembre 2013, haciendo constar que habiéndose solicitado división de cosa común no se practica nota marginal de expedición de certificación de cargas. La certificación se expide con fecha 2 de diciembre de 2013 haciendo constar que la finca se encuentra libre de cargas. Al tiempo de expedirse la certificación para el citado procedimiento de división de cosa común no se practica nota marginal de expedición de certificación de cargas. Nota marginal que dados sus particulares efectos procesales sólo debe extenderse en los supuestos previstos expresamente en las leyes, lo que no ocurre en el supuesto de procedimiento de división de cosa común. Ello de conformidad con la Resolución DGRN de 2 de marzo de 2010 que en su fundamento de derecho 3º y 4º señala que: «3º. Para poder extender la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en un procedimiento de ejecución es necesaria la previa constancia registral del derecho del ejecutante. Así lo dispone el artículo 143 del Reglamento Hipotecario según el cual el Registrador, al expedir la certificación de cargas para cualquier procedimiento de apremio, hará constar, por nota al margen de la anotación de embargo practicada (o, en su caso, al margen de la correspondiente inscripción de hipoteca), que ha expedido la referida certificación, el procedimiento para el que se expide, las fechas del mandamiento y de su presentación y la fecha de la certificación. Y añade que “no procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente”. La misma solución resulta de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en el artículo 659.1 establece que el Registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores “al del derecho del ejecutante”, siempre que su domicilio conste en el Registro. De la misma manera el artículo 659.3 de la misma Ley se refiere a titulares de derechos posteriores ‘al gravamen que se ejecuta’ y el 674.2 dice que “a instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación”. Asimismo, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656...». Todos estos preceptos presuponen una previa anotación de embargo (o en su caso inscripción de hipoteca), para que se pueda practicar la nota marginal de expedición de la certificación, de modo que, si no está anotado el embargo, no cabe extenderla. 4.º Es cierta la conveniencia de que conste en el Registro la existencia del procedimiento a fin de evitar que surja un tercero protegido por la fe pública del Registro. Pero esta constancia se habría producido si se hubiera solicitado y tornado anotación preventiva de demanda de ejercicio de la acción de división, sin que este Centro Directivo pueda entrar a valorar las razones que llevaron a no solicitarla. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, la anotación de demanda puede tener lugar no sólo cuando se demanda la propiedad de un inmueble, sino también cuando la demanda ejercitada puede traer como consecuencia una alteración registral y, en este caso, es evidente que el ejercicio de la acción de división, una vez estimada y cualquiera que sea su resultado, trae como consecuencia la alteración que justifica la anotación precedente». Que con posterioridad a la expedición de la certificación de procedimiento de división de cosa común en 2015 la escritura de hipoteca más arriba citada. Que desde la fecha de presentación 2013 del citado mandamiento ordenando expedir la certificación no ha tenido entrada en éste Registro documento judicial alguno relativo a dicho procedimiento ordenando expedir

información electrónica de conformidad con la Ley de Jurisdicción Voluntaria, art 111.3, ni ninguna otra comunicación judicial, hasta el decreto de adjudicación citado de 2017. Fundamentos de Derecho No procede la cancelación ordenada, de las anotaciones e inscripciones posteriores a una inscripción de dominio de cosa común existentes al tiempo de expedirse certificación de dominio y cargas y de las inscripciones posteriores a ella, al no hallarse anotada preventivamente la interposición de demanda de división de cosa común y consiguientemente no haber tenido conocimiento del procedimiento ni intervención en él los titulares de cargas posteriores. El medio adecuado para ganar prioridad registral para la enajenación resultante de un procedimiento de división de cosa común debió ser la anotación preventiva de la demanda (artículo 42.1 Ley Hipotecaria). En el procedimiento de división de cosa común, sea tramitado con arreglo a las normas anteriores a la Ley 19/2015 o con arreglo a las disposiciones relativas a las subastas voluntarias de la citada ley, no hay norma alguna que disponga la purga o liberación de las cargas existentes sobre la finca objeto del procedimiento de división de cosa común. Ello a diferencia de lo que para el procedimiento de ejecución previene el artículo 674.2 de la LEC «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». A diferencia del procedimiento de apremio, la realización en pública subasta de bienes esencialmente indivisibles no es la satisfacción de créditos anteriores. El sistema de purga de las cargas seguido en derecho español está previsto para obtener la satisfacción más rápida del crédito existente a favor del acreedor, procediendo a la liberación de las cargas posteriores quedando subsistentes las anteriores. El concepto de carga y liberación de cargas es ajeno al procedimiento de división de cosa común. La finalidad del procedimiento de división de cosa común no es entregar un bien libre de cargas. En el procedimiento para la división de cosa común no se está en presencia de un proceso de ejecución que pretenda la realización de unos bienes para la satisfacción de un crédito dinerario en el que una parte tiene el carácter de ejecutada, y la otra la cualidad de ejecutante, sino ante un procedimiento especial en el que no hay (en teoría) intereses contrapuestos entre demandante y demandado y en el que ambos están dirigidos a un mismo fin de hacer líquido el bien para repartir su importe. En la ejecución de la división de un bien común, no existen propiamente ejecutante y ejecutado, en tanto ambas partes vienen vinculadas por el fallo de la sentencia que se ejecuta y la ejecución aprovecha a ambos. El artículo 108 de la ley 19/2015 determina que: «Se aplicarán las disposiciones de éste título siempre que deba procederse “fuera de un procedimiento de apremio” a la enajenación en subasta de bienes o derechos determinados a instancia del propio interesado». Y el artículo 111.3 de la misma ley señala que: «Acordada su celebración, si se tratare de la subasta de un bien inmueble o derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad o bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos, el Secretario judicial solicitará por procedimientos electrónicos certificación registral de dominio y cargas. El Registrador de la propiedad expedirá la certificación con información continuada por igual medio y hará constar por nota al margen del bien o derecho esta circunstancia. Esta nota producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho...» La función de ésta nota marginal es meramente informativa. No existe una previsión en orden a la eventual retroacción del sistema de cargas a un momento anterior. Ninguna disposición establece la liberación de las cargas posteriores mediante la expedición del mandamiento correspondiente, a diferencia de lo ya señalado para el procedimiento de ejecución. La Ley de Jurisdicción Voluntaria establece que la nota marginal de certificación de cargas producirá el efecto de publicitar la situación de venta en subasta del bien o derecho, pero no hace distinción de acreedores posteriores y ulteriores, ni exige la notificación especial que deba dirigirse a aquellos. La nota marginal de certificación de cargas prevista en la Ley de Jurisdicción Voluntaria resulta distinta a la prevista en la LEC para el procedimiento de apremio pues el régimen de notificaciones resulta esencial en la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el procedimiento de ejecución. El régimen de notificaciones previstas en el artículo 659 LEC determina que los registradores comunicarán la existencia de la ejecución

a los titulares de los derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro, señalando a continuación que a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación no se les realizará comunicación alguna. En definitiva, si no hay en éste procedimiento de subasta voluntaria nota de certificación de cargas en sentido estricto, ni notificación a los acreedores posteriores, ni norma alguna dentro de la nueva regulación que determine un sistema de purga o liberación de cargas, no puede procederse, (a diferencia de lo que ocurre en el procedimiento de apremio esencialmente distinto al procedimiento de venta en subasta voluntaria), a la cancelación de la inscripción de hipoteca practicada con posterioridad a la expedición de la certificación para el procedimiento de división de cosa común. Si se procediera a la cancelación de asientos ordenada se produciría una infracción del artículo 24 de la Constitución Española ya que se cancelarían derechos sin que sus titulares hubieran tenido la oportunidad de ser oídos en el procedimiento en el que se ordenó la cancelación. Vistos los artículos: 24 Constitución Española; 655, 656, 659, 674 y 727 Ley de Enjuiciamiento Civil; 42.1 de la Ley Hipotecaria; 108 y 111 Ley de 19/2015, de 13 de Julio. Y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 Febrero 2009 y 2 de Marzo 2010. Se deniega la práctica de la cancelación ordenada por el motivo más arriba citado. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Santander, veinticinco de mayo del año dos mil diecisiete Fdo: Rafael Bans Torres (firma ilegible) Registrador de la Propiedad».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. A. F., en nombre y representación de la mercantil «Proar XXI, S.L.», interpuso recurso el día 16 de junio de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «Consideraciones Previa.–Antecedentes de hecho Se interpone recurso frente a la calificación del Registrador de la Propiedad mediante la que se deniega la inscripción del mandamiento de cancelación de cargas y gravámenes posteriores acordado en los Autos de la Ejecución de Títulos Judiciales núm. 557/2011, tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Santander. En particular, dicha calificación impide la cancelación de las Hipotecas constituidas en fecha 16 de septiembre de 2015 sobre las siguientes fincas registrales: Finca registral núm. 39.912 (piso), Tomo 2.227, Libro 607, folio 206; Sobre esta finca se inscribió hipoteca sobre la mitad indivisa propiedad de doña A. M. I., respondiendo de un principal de 48.924 euros, a favor de D. M. C. M. y su esposa –casados en régimen de gananciales–. Finca registral núm. 40.002 (trastero anexo), Tomo 2.230, Libro 610, Folio 85; Sobre esta finca se inscribió hipoteca sobre la mitad indivisa propiedad de doña A. M. I., respondiendo de un principal de 11.066 euros, a favor de D. M. C. M., y su esposa –casados en régimen de gananciales–. En relación con dichas cargas, conviene destacar lo siguiente: 1.º–D. M. C. M., beneficiario de la inscripción de hipoteca, es familiar directo de la copropietaria de la vivienda –doña A. M. I., quién es su tía–. 2.º–D. M. C. M., en su condición de abogado colegiado, se ha encargado de la defensa de doña A. M. en el procedimiento del que deriva el mandamiento de cancelación de cargas. En consecuencia, era pleno conocedor de la existencia del procedimiento de ejecución en pública subasta de los señalados bienes inmuebles, así como de la expedición de la certificación de cargas y gravámenes de fecha 2 de diciembre de 2013 –solicitada por el Juzgado a través de mandamiento de 7 de noviembre de 2013–. En definitiva, en el momento de expedición de la certificación de cargas y cuando se celebró la subasta, el letrado de doña A. M. era D. M. C. M. (...) 3.º–D. M. C. M. es apoderado de doña A. M. desde el año 2006. Más aún, en la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad consta como el Sr. C. M. interviene en el acto de otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca en nombre propio y en el de su tía doña A. M. (...) 4.º–Doña A. M. se encuentra ingresada en (...) desde el año 2008, recibiendo una pensión anual por importe de 8.860,60 euros. Con posterioridad a su ingreso (...) la Sra. M. donó una vivienda sita en Santander. Como consecuencia de la adjudicación en subasta de los inmuebles en cuestión, recibió 74.250 euros (...) Resulta sorprendente que, con estos datos, si fuera real la necesidad de obtener recursos económicos que justificó la

escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca del año 2015, actualmente dicho título se hubiera cancelado. La subsistencia de la carga únicamente puede representar una cosa, y es que tanto doña A. como D. M. –en realidad este último, en tanto que doña A. seguramente no tenga conocimiento de lo realizado por el Sr. C. M. en su nombre– no tienen la intención de cancelar la carga que pesa sobre la finca, aun encontrándose en una situación en la que, si se hubiera obrado de buena fe, el gravamen se hubiera cancelado inmediatamente tras recibir doña A. una cantidad de dinero con la que se compensaba holgadamente el importe de la hipotética deuda. Esta situación parece avalar la existencia de una simulación absoluta, y que la intención de estas personas –en realidad D. M. C. M.– sea causar el mayor daño posible aprovechándose para ello de la publicidad registral. Sentados los antecedentes, procedemos al análisis de los motivos de impugnación. Primero.–No existe indefensión. Conocimiento previo del procedimiento de subasta de los bienes. El titular del derecho inscrito –D. M. C. M. no puede beneficiarse de la fe pública registral –artículo 34 LH–. 1.º–Ausencia de indefensión. Actuación de mala fe de D. M. C. M. Como ya hemos expuesto en el precedente apartado, D. M. C. M. en la fecha que se firmó la escritura de constitución de hipoteca –25 de agosto de 2015– conocía el objeto y alcance de los procedimientos tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Santander para la división de cosa común mediante la venta de los inmuebles «ut supra» citados en pública subasta –Autos sobre acción de división y reclamación de cantidad núm. 205/2010; Ejecución de Títulos Judiciales núm. 557/2011–. Conocido que el Sr. C. M. es el letrado de doña A. M. –su tía carnal– en el procedimiento principal y ejecutivo, y que el mismo intervino en nombre de esta última en la escritura pública de constitución de hipoteca otorgada el 25 de agosto de 2015, podemos concluir que, en el momento de su suscripción e inscripción en el Registro, tenía pleno conocimiento de todas las circunstancias que afectaban a los inmuebles sobre los que constituyó la hipoteca, destacando su inminente realización mediante pública subasta –precisamente el 15 de julio de 2015 se acordó la continuación de la ejecución para la subasta de los inmuebles y el pago de la deuda contraída por la Sra. M.–(...) Es por ello que consta acreditado que el titular del derecho inscrito con posterioridad a la certificación de cargas de 2 de diciembre de 2013 no es un tercero de buena fe que pueda ampararse en los beneficios que otorga la fe pública registral. Teniendo constancia el mismo de que los inmuebles propiedad de su tía carnal salían a la venta en pública subasta libres de cargas, la constitución de la hipoteca en cuestión constituye un burdo intento de obstaculizar o quebrar la ejecución, el cual, en caso de que no se procediera a cancelar la carga, podría llegar a constituir un delito consumado tipificado en el artículo 257 del Código Penal. 2.º–Frente a la resolución del Juzgado mediante la que se ordena la cancelación de las cargas y gravámenes posteriores a la certificación de 2 de diciembre de 2013, no es oponible la fe pública registral del artículo 34 de la LH. Pretendida la inscripción en el Registro de la Propiedad de un título judicial firme, que ordena la cancelación de las cargas posteriores al 2 de diciembre de 2013, entre las que se encuentra la Hipoteca en cuestión, se deniega la misma en base a la indefensión que se generaría para los titulares de dicha carga. En cambio, esta parte considera que no existe indefensión, en tanto que la persona que se encargó de constituir la hipoteca con su única firma, ha actuado en contra de la buena fe –artículo 7 del Código Civil–, pues conocía perfectamente todas las circunstancias de la realización del inmueble. Precisamente la actuación desarrollada por el mismo se ha dirigido a obstaculizar o perjudicar una subasta que ha intentado evitar desde que se presentó la demanda de división de cosa común. Es por ello que, frente al mandamiento de cancelación de cargas y gravámenes posteriores al 2 de diciembre de 2013, no es esgrimible ni la indefensión, ni la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, conviene destacar la siguiente reseña jurisprudencial referida a la fe pública registral: Sentencia de 6 de noviembre de 2014, dictada por el Tribunal Supremo –Sala de lo Civil, Sección 1ª– (STS 4426/2014): «Pero distinta es la cuestión referida a si la falta de concurrencia de los criterios que fundamentan la protección del tercero según el artículo 34 de la Ley Hipotecaria pueden ser de aplicación a un caso como el ahora enjuiciado. Esta Sala, en sentencia núm. 1083/2008, de 25 noviembre, expresa un criterio que “a sensu contrario” puede conducir a tal solución. Se dice que “en definitiva, al

constituirse la hipoteca la Caja de Ahorros demandada era ajena a los contratos que el promotor hubiera podido celebrar con compradores de viviendas en construcción, ya que no se había producido aún la entrega de ninguna de ellas. Por tanto ninguna consecuencia perjudicial puede sufrir por el hecho de que el promotor ya hubiera celebrado algunos de esos contratos, pues la hipoteca se estaba constituyendo de acuerdo con quien era dueño único de la finca hipotecada. Sólo forzando hasta el extremo las normas citadas puede entenderse que la Caja de Ahorros 'facilitaba' o 'suministraba' a los consumidores las viviendas en construcción, y sólo prescindiendo del sistema de transmisión del dominio y los demás derechos reales establecido en el art. 609 CC puede sostenerse que la Caja de Ahorros viniera obligada a indagar quiénes habían comprado viviendas en construcción en documento privado para informarles de que el promotor iba a hipotecar la finca y pedirles su consentimiento...". En este caso no cabe duda de que la CAM, ahora recurrente, no era ajena al contrato celebrado y era conocedora de que el deudor hipotecario—Lovipro Servicios Inmobiliarios SL— había contraído la obligación de entregar las viviendas y plazas de garaje litigiosas "libres de cargas y de gravámenes" ya que incluso se había constituido en garante ante Atices SL del cumplimiento correcto de dicha obligación mediante la constitución de un aval. De ahí que la aplicación del criterio de la falta de buena fe según lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no supone la vulneración de dicha norma, aún más si la misma se conecta con la exigencia general de buena fe contenida en el artículo 7 del Código Civil y la evitación del fraude de ley que supondría el hecho de poder facilitar al obligado el incumplimiento de una obligación precisamente quien se constituyó en garante de su adecuada satisfacción ante el acreedor de la prestación consistente en la entrega de los inmuebles libres de cargas y gravámenes. Por ello, el motivo ha de ser desestimado. Sentencia de 12 de enero de 2015, del Tribunal Supremo —Pleno— (STS 46/2014: «En este sentido, debe partirse de que la buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro. Si esta razón quiebra, y el tercero es conocedor de la inexactitud del Registro respecto a la realidad jurídica, la especial protección registral carece de justificación. En el presente caso, la persona que formaliza con su única firma la escritura de constitución de Hipoteca, actuando en nombre propio y en el de la persona que reconoce la supuesta deuda garantizada, conocía la existencia del procedimiento de venta en pública subasta de los inmuebles y tenía interés en que el mismo no concluyera con éxito —en su día ya se había opuesto a la división de la cosa común—. En consecuencia, no puede ampararse en la fe pública registral, en tanto que actúa de forma consciente y dolosa con el propósito de quebrar la subasta de los bienes, ni tampoco en una supuesta indefensión, la cual no se ha producido al conocer dicha persona todas las circunstancias relativas a la subasta libre de cargas de los bienes en cuestión. Segundo.—Sentado lo anterior, se impugnan los fundamentos de derecho contenidos en la calificación, respecto a la improcedencia de la anotación de la certificación de cargas expedida el 2 de diciembre de 2013, así como a la improcedencia de aplicar a este procedimiento las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil —LECV—: 1.º—Se rechaza por el Registrador la aplicación de las disposiciones de la LEC para los procedimientos de división de cosa común. Es cierto que estamos ante un procedimiento especial recientemente regulado en la Ley de Jurisdicción Voluntaria —UV—. Sin embargo, cabe destacar que la aplicación de la LECV tiene carácter supletorio respecto estos procedimientos, tal y como se desprende de los artículos 1 y 4 de la LECV, y el artículo 8 de la LJV. En consecuencia, ante cualquier laguna u omisión de la UV, procede aplicar las soluciones previstas en la LECV, respecto a lo cual no existe duda alguna. Es más, aún en el caso de que no hubiera una mención expresa a dicha supletoriedad, la misma derivaría de los principios que rigen la resolución de lagunas normativas mediante la integración o la analogía. No vamos a extendernos sobre este particular sobre el que existen prolijos estudios doctrinales. Sentado lo anterior, debemos señalar: a) Que el procedimiento se incoa antes de la entrada en vigor de la LJV, motivo por el cual, por la laguna existente, se tramita bajo las normas que rigen los procedimientos de apremio de la LECV. En consecuencia, no existe duda alguna de la procedencia de la aplicación al presente caso de los artículos 656 y 659 de la LECV: Conforme el artículo 656

de la LECv, el Secretario Judicial responsable de la ejecución librará mandamiento al Registrador correspondiente para que remita al Juzgado certificación sobre la relación completa de las cargas que gravan el bien, haciéndose constar por nota marginal la expedición de la misma. Existiendo dicha inscripción, se entiende que cualquier acto de disposición posterior pierde la eficacia positiva de la publicidad registral, pues los intervinientes en tal acto se considera que son conocedores de la existencia de un procedimiento para la realización del bien que tiene practicada la nota marginal. Esto es así, hasta el punto que el artículo 132 del Reglamento Hipotecario y el artículo 659 de la LECv establecen que a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará notificación alguna, pues se entiende que la nota marginal ya sirve a estos efectos, estando plenamente informados de la existencia de un procedimiento ejecutivo previo. b) Aún en el caso de que el procedimiento debiera regirse por la LJV, que entró en vigor el 23 de julio de 2015, la ausencia de menciones en dicho texto a los efectos de la adjudicación sobre cargas y gravámenes inscritos en el registro de la propiedad con posterioridad a la certificación de cargas, impone que deba aplicarse los citados artículos 656 y 659 de la LECv con carácter supletorio. En este sentido, conviene destacar que el artículo 111.8 de la LJV establece lo siguiente: «El decreto de adjudicación contendrá la descripción del bien o derecho, la identificación de los intervinientes, expresión de las condiciones de la adjudicación y los demás requisitos necesarios, en su caso, para la inscripción registral. Un testimonio de dicha resolución, que se entregará al adjudicatario, será título suficiente para la práctica de las inscripciones registrales que, en su caso, correspondan.» Puede observarse que la norma no establece cuales son las inscripciones registrales que deben formalizarse, por lo que existe una laguna que debe ser resuelta conforme el artículo 8 de la propia LJV, aplicando la LECv y, en particular, los artículos 656 y 659. 2.º—Se rechaza por el Registrador la anotación en el Registro de la certificación de cargas expedida en el procedimiento de ejecución de división de cosa común, para la venta en pública subasta. Debemos discrepar con este criterio, no llegando a comprender cómo se puede evitar la anotación de una certificación de cargas expedida por mandato judicial para un procedimiento de venta en pública subasta de un inmueble. Estamos ante una certificación cuyo objeto es sustentar una actuación judicial, en tanto que la subasta se convoca en función de la realidad registral que obra en la certificación remitida al Juzgado, de forma que los terceros de buena fe que participan en el proceso para la adjudicación del inmueble deben tener una base mínima de seguridad jurídica que les garantice que aquello por lo que pujan se corresponde con lo que figura o consta en el Registro. En los procedimientos de venta judicial en pública subasta —ya sea de jurisdicción voluntaria o en un procedimiento de apremio— la seguridad jurídica es básica y debe amparar al tercero de buena fe. Entendemos por ello que la misma razón de ser que impone la anotación de la certificación de cargas en los procedimientos de apremio para justificar la cancelación de cualquier carga o gravamen inscrito con posterioridad, rige también en los procedimientos de venta judicial voluntaria, pues en ambos procesos concurre una necesidad de procurar la seguridad jurídica y proteger los derechos de los terceros de buena fe que participan en el proceso. Ciertamente, la normativa que rige la actuación de los Registros no determina cómo debe realizarse esta anotación, si bien ello no obsta a que la misma se practique, en tanto que es una exigencia legal que viene impuesta por el artículo 656 de la LECv y, para los procedimientos de venta voluntaria, en el artículo 111.3 de la UV —«y hará constar mediante anotación al margen del bien o del derecho esta circunstancia»—. Cómo debe practicarse esta anotación es algo sobre lo que esta parte no admite discusión. En la calificación el Registrador justifica la negativa a la anotación en la necesidad de que se practique sobre la inscripción del derecho del ejecutante. En este caso, el derecho del ejecutante es el título de propiedad de aquellos que promovieron la ejecución. Por su parte, la determinación de cómo debe realizarse la anotación, por si hubiera alguna duda, se ha establecido en el artículo 111.3 de la UV, donde se dice que debe realizarse la anotación de la expedición de cargas al margen del bien o del derecho que se venda en pública subasta. Tercero.—De lo expuesto en el presente recurso se concluye: 1.º—Que la persona a la que se pretende proteger con la fe pública registral ha actuado con pleno

conocimiento de la existencia de un procedimiento ejecutivo sobre los bienes para los que constituyó, con su exclusivo consentimiento, una hipoteca que pretendía dificultar o perjudicar la venta en pública subasta de los mismos. Su actuación ha sido burda, evidente y dolosa, lo que conlleva que, al tratarse de una inscripción posterior a la certificación de cargas de las fincas en cuestión, cuya expedición conocía por incorporarse al procedimiento ejecutivo en el que intervenía como letrado. 2.º—Que el ahora recurrente, adjudicatario en pública subasta de sendos inmuebles libres de cargas, se ha visto perjudicado por la actuación maliciosa de quién constituyó la hipoteca, así como por la falta de actualización de la certificación de cargas y gravámenes por parte del Registrador de la Propiedad. Esta parte ha confiado en la fe pública registral, participando en una subasta para la adquisición, libre de cargas, de dos inmuebles, los cuales, una vez se pretende inscribir en el registro el título de propiedad, se encuentran gravados por una carga hipotecaria posterior a la certificación del Registro, que ha sido ocultada hasta la fecha, la cual el Registrador se niega a cancelarla. 3.º—Reseñar que esta situación se ha generado, además de por la actuación de una de las partes del proceso, por el incumplimiento de lo establecido en el artículo 668.3, en relación con el artículo 667, ambos de la LECv, conforme los cuales la información registral contenida en la certificación de dominio y cargas debe encontrarse actualizada, cosa que resulta evidente que no ha ocurrido en el presente caso, tratándose de una omisión esencial, en tanto que ha provocado un error excusable en el adjudicatario de la subasta, quién confió en las condiciones públicas de la subasta, entre las que se encontraba la recitada certificación registral donde figuraban las fincas como libres de cargas —motivo por el que salieron a subasta por el importe del avalúo—. Esta situación genera una indefensión a mi representada —artículo 24 de la Constitución Española—, quien había emitido su declaración de voluntad para adjudicarse los inmuebles en base a una certificación que no reflejaba la realidad. Asimismo, la situación generada atenta contra la seguridad jurídica que pregonan el artículo 9.3 de la Constitución Española».

IV

El registrador de la Propiedad de Santander número 4, don Rafael Bans Torres, 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; 399, 400, 402, 403 y 405 del Código Civil; 1, 13, 38, 119 a 123, 125 y 323 de la Ley Hipotecaria; 108 a 111 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 72 a 77 de la Ley del Notariado, modificados por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 655, 656, 659, 674 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 45 y 46 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 23 de mayo de 1998, y Sala Primera, de 31 de diciembre de 1985, 28 de febrero de 1991, 7 de abril de 2004, 28 de enero de 2011 y 6 de marzo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1993, 27 de abril y 4 de septiembre de 2000, 4 de junio de 2003, 4 de abril y 21 de septiembre de 2005, 3 de marzo de 2006, 14 de marzo de 2009, 20 de febrero de 2012 y 20 de enero de 2015.

1. Son datos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

Las fincas 39.912 y 40.002 se encuentran inscritas a nombre de doña A. M. I., en cuanto a una mitad indivisa, con fecha 29 de junio de 1993, y a favor de don E., don R. y don P. M. M. en cuanto a la restante mitad indivisa, por terceras e iguales partes, con fecha 20 de diciembre de 2005.

Con fecha 2 de diciembre de 2013 se expidió certificación de cargas de las citadas fincas en virtud de mandamiento dictado en sede del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 557/2011, derivados de un procedimiento de división de cosa común haciendo constar que la finca se encuentra libre de cargas. No se practicó nota marginal

de expedición de certificación de cargas. No se solicitó la extensión de anotación de demanda del citado procedimiento.

En virtud de escritura otorgada el día 25 de agosto de 2015, consta constituida, mediante su inscripción en el registro, una hipoteca sobre la mitad indivisa de ambas fincas de la que es titular doña A. M. I. a favor de los esposos don M. C. M. y doña M. N. P. F., en garantía de la devolución de la deuda pendiente de capital de sesenta mil euros.

Ahora se presenta decreto de adjudicación a favor de la sociedad «Proar XXI, S.L.» en unión de mandamiento de cancelación de cargas librados en dicho procedimiento.

El registrador se niega a cancelar la referida hipoteca porque entiende que en el procedimiento de división de cosa común, no procede la constancia por nota marginal de haberse expedido la certificación de dominio y cargas, ya sea tramitado dicho procedimiento con arreglo a las normas anteriores a la Ley 19/2015 o con arreglo a las disposiciones relativas a las subastas voluntarias de la citada ley, puesto que no hay norma alguna que disponga la purga o liberación de las cargas existentes sobre la finca objeto del procedimiento de división de cosa común.

El recurrente señala que debió actualizarse la información de la situación registral, pues cuando se expidió la certificación la finca estaba libre de cargas, y que no se extendió la nota marginal. En consecuencia quedó protegido por la fe pública registral el titular de la hipoteca que además, según manifiesta, conocía el procedimiento de división que se estaba siguiendo.

2. La regulación de la comunidad romana o por cuotas en nuestro Código Civil parte del reconocimiento a cada condueño de la plena disposición sobre su correspondiente cuota. Señala el artículo 399 del Código Civil: «Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad».

Al mismo tiempo, también se considera la situación de comunidad como una etapa transitoria y se reconoce el derecho de cada cotitular a promover la disolución y la división de la cosa común. Dispone el artículo 400, párrafo primero, del Código Civil: «Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común». En este sentido recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2016: «Como esta Sala ya tiene declarado, entre otras, en la STS de 15 de junio de 2012 (núm. 399/2012), este reconocimiento tan explícito de la acción de división (actio communi dividundo), más allá del posible disfavor con el que nuestro Código Civil acogió las situaciones de indivisión resultantes de la comunidad, se presenta como una aplicación de uno de los principios rectores que informa la comunidad de bienes, conforme a la preferencia de la libertad individual que cada comunero conserva pese al estado de división. De forma que se erige en una significativa facultad del comunero de naturaleza imprescriptible (artículo 1965 del Código Civil), siendo calificada, además, como una facultad de carácter irrenunciable. Todo ello, de acuerdo a su antecedente inmediato en la antigua «actio familiae unerciscundae» (acción de partición de herencia), de la que trae su caracterización básica».

3. Cabe analizar también el destino de las cargas constituidas sobre alguna de las cuotas de la cosa común. Los principios que rigen el condominio y que se han reflejado en el fundamento segundo generan un lógico conflicto entre el adjudicatario de la finca y los acreedores de cada uno de los condueños cuando alguna de las cuotas aparece gravada. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente sobre esta cuestión en las Resoluciones de 20 de febrero de 2012 y 20 de enero de 2015, en las que sigue la doctrina conformada por nuestro Tribunal Supremo que destaca el carácter que la acción de división reconocida en el artículo 400 a cada uno de los copropietarios es una facultad del derecho de propiedad y se caracteriza por su imperatividad y destaca que el conflicto eventual entre los condóminos y los terceros se soluciona primando la extinción de la situación de condominio y salvaguardando los derechos de terceros (artículos 403 y 405 del Código Civil): los acreedores pueden solicitar medidas cautelares pero no impedir la

división; si existe oposición expresa de un acreedor queda abierta la vía de la acción de impugnación (Sentencia 31 de diciembre de 1985); los derechos individuales de los acreedores se concretan en la parte adjudicada sin perjuicio del derecho de impugnación (Sentencia de 28 de febrero de 1991).

Y así ha declarado que dado que la existencia de una hipoteca no afecta a las facultades dispositivas del condómino, no precisa de su consentimiento para llevar a cabo la división y sin perjuicio de la salvaguarda de su derecho en los términos previstos en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria cuando la carga afecta a toda la finca (Resolución de 4 de junio de 2003). Por el contrario, cuando la carga afecta exclusivamente a una cuota, la división implica registralmente y en aplicación del principio de subrogación real, el arrastre de las cargas que pesaban sobre la cuota, a la finca adjudicada (Resolución de 27 de abril de 2000) por así disponerlo el artículo 399 del Código Civil. De este modo se consigue un adecuado equilibrio entre los intereses de las distintas partes y se respeta tanto la facultad de división que corresponde a ambos condóminos como la posición jurídica de los acreedores sin causar un perjuicio a quien no fue parte en los negocios constitutivos de las hipotecas inscritas ni fue responsable de las deudas que derivaron en el embargo de la cuota.

Cuando la disolución se lleva a cabo mediante subasta judicial hay que diferenciar dos situaciones, que el adquirente sea uno de los condueños, que satisface a los restantes el importe de sus respectivas o que quien adquiera sea un tercero ajeno a la relación de copropiedad. Sólo el primero de los casos es un verdadero supuesto de disolución de comunidad, mientras que el segundo es una pura transmisión a un tercero.

No obstante esta distinción, desde el punto de vista civil e registral, lo que debe quedar claro es que la posición del acreedor hipotecario, ya recaiga la hipoteca sobre la totalidad de la finca, ya sobre alguna cuota indivisa, está plenamente garantizada. Quien adquiera la finca, uno de los condueños o un tercero, la recibirá gravada con la correspondiente hipoteca.

Ningún efecto de purga de las cargas existentes sobre la finca puede implicar el proceso de disolución de condominio, cualquiera que sea el procedimiento por el que se lleve a efecto: división de la finca en partes que se adjudiquen a cada comunero, enajenación (tanto en venta directa, como en subasta pública) a uno de los condueños que compensa económicamente a los demás, o venta a un tercero con reparto del precio entre los cotitulares sin perjuicio de que en este caso, por acuerdo de las partes, se minore el valor de la cuota gravada en el importe de la carga.

4. En el supuesto de este expediente, la hipoteca que grava una cuota de la finca se constituyó por uno de los condueños una vez interpuesto el procedimiento de ejecución de la sentencia de división número 557/2011, derivado de un procedimiento de división de cosa común, conforme los trámites previstos en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En estos casos son de aplicación las normas del procedimiento de apremio previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero adaptadas a la peculiaridad del caso.

Uno de los trámites esenciales de dicho procedimiento es el de la expedición por el registrador de la Propiedad correspondiente de la certificación de dominio y cargas de la finca. Se plantea entonces si es procedente en este caso la práctica de la nota marginal que prevé el artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con sus consiguientes efectos, lo que a juicio del recurrente posibilitaría la cancelación de la hipoteca ordenada en el mandamiento presentado.

A este respecto, este Centro Directivo, en su Resolución de 2 de marzo de 2010 ya dejó claro que no: «Para poder extender la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en un procedimiento de ejecución es necesaria la previa constancia registral del derecho del ejecutante. Así lo dispone el artículo 143 del Reglamento Hipotecario (a diferencia de la redacción originaria anterior a la reforma por Real Decreto 1867/1998), según el cual el Registrador, al expedir la certificación de cargas para cualquier procedimiento de apremio, hará constar, por nota al margen de la anotación de embargo practicada (o, en su caso, al margen de la correspondiente inscripción de hipoteca), que ha expedido la referida certificación, el procedimiento para el que se expide, las fechas del mandamiento y de su presentación y la fecha de la certificación. Y añade que «no procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo

correspondiente.» La misma solución resulta de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en el artículo 659.1 establece que el Registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores «al del derecho del ejecutante», siempre que su domicilio conste en el Registro. De la misma manera el artículo 659.3 de la misma Ley se refiere a titulares de derechos posteriores «al gravamen que se ejecuta» y el 674.2 dice que «a instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656,...». Todos estos preceptos presuponen una previa anotación de embargo (o en su caso inscripción de hipoteca), para que se pueda practicar la nota marginal de expedición de la certificación, de modo que, si no está anotado el embargo, no cabe extenderla».

En el supuesto de la extinción del condominio no existe una carga o derecho real que grave la finca sino al contrario, como se ha explicado anteriormente, el ejercicio de una facultad inherente a la propia situación de copropiedad. Esto hace evidente, como ya se dijo en la resolución citada, la conveniencia de que conste en el Registro la existencia del procedimiento a fin de evitar que surja un tercero protegido por la fe pública del Registro.

Esta constancia se habría producido si se hubiera solicitado y tomado anotación preventiva de demanda de ejercicio de la acción de división, sin que este Centro Directivo pueda entrar a valorar las razones que llevaron a no solicitarla. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, la anotación de demanda puede tener lugar no sólo cuando se demanda la propiedad de un inmueble, sino también cuando la demanda ejercitada puede traer como consecuencia una alteración registral y, en este caso, es evidente que el ejercicio de la acción de división, una vez estimada y cualquiera que sea su resultado, trae como consecuencia la alteración que justifica la anotación precedente.

5. Lo indicado anteriormente no varía como consecuencia de la regulación introducida por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. En los procedimientos de enajenación de la finca en el procedimiento de subasta voluntaria, bien judicial (que actualmente se regula en los artículos 108 a 111 de dicha ley), bien notarial (regulado en los artículos 72 a 77 de la Ley del Notariado, modificados por la misma norma), se prevé la conexión con el Registro de la Propiedad de forma idéntica (concretamente en los artículos 111.3 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, para la subasta judicial, y 73.4 de la Ley del Notariado, para la notarial): «Acordada su celebración, si se tratare de la subasta de un bien inmueble o derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad o bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos, el secretario judicial (el notario, en el caso de la subasta notarial) solicitará por procedimientos electrónicos certificación registral de dominio y cargas. El registrador de la propiedad expedirá la certificación con información continuada por igual medio y hará constar por nota al margen del bien o derecho esta circunstancia. Esta nota producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho y caducará a los seis meses de su fecha salvo que con anterioridad el secretario judicial (el notario, en el caso de la subasta notarial) notifique al registrador el cierre del expediente o su suspensión, en cuyo caso el plazo se computará desde que el secretario judicial notifique su reanudación. El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al secretario judicial y al Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial. El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido».

Resulta claro que la nota marginal a que se refieren estos preceptos no es en absoluto equiparable a la que prevé el artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata de una nota que simplemente «producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho», pero que no tiene efectos de purga y consiguiente cancelación de los derechos que se inscriban con posterioridad a la misma.

En cuanto a la actualización del estado de la finca, al Registro se solicitó en su momento certificación de dominio y cargas que se emitió, como no puede ser de otra

manera, conforme a la situación existente en el momento de su expedición y desde la fecha de presentación el 12 de noviembre de 2013 del mandamiento que ordenó expedirla no se ha reiterado la solicitud ni se ha ordenado expedir información electrónica de conformidad con el artículo 111.3 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, ni ninguna otra comunicación judicial. Por lo tanto, no hubo obligación del registrador en cuanto a la actualización del estado de cargas de la finca.

6. Por lo tanto, en el supuesto de este expediente, no habiendo constancia de la intervención de los acreedores hipotecarios, don M. C. M. y doña M. N. P. F., en el procedimiento de división, la hipoteca que consta constituida sobre la mitad indivisa de las fincas de las que era titular doña A. M. I., queda subsistente sobre dicha participación. Y ello es así, porque a la cancelación de la hipoteca le es aplicable la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En consecuencia, el recurso no puede prosperar y procede confirmar la nota de calificación del registrador.

7. Por último, respecto de las afirmaciones recogidas en el escrito de recurso sobre las relaciones personales entre el acreedor hipotecario y la condueña constituyente de dicha hipoteca, así como a si tal acreedor hipotecario se encuentra o no amparado por la fe pública registral, conviene recordar, conforme a una consolidada doctrina de este Centro Directivo, que no corresponde al registrador, dentro de los reducidos límites de la calificación, valorar la buena fe de los interesados y que los asientos del Registro se hallan bajo la salvaguardia de los tribunales y sólo a través de un proceso judicial en el que los titulares registrales respectivos sean parte, puede discutirse la validez de los derechos reales inscritos (artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria). El recurso tiene por objeto exclusivamente la determinación de si la calificación del registrador de la Propiedad es o no ajustada a Derecho, tal y como recoge el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Y dentro de este estrecho margen no puede entrarse a dilucidar cuestiones como las alegadas por el recurrente.

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

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

Madrid, 11 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.