

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15642** *Resolución de 24 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don F. D. F., abogado, en nombre y representación de don F. J. M. S. y doña A. R. G., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas.

#### Hechos

I

Mediante testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas de 30 de abril de 2014 y 6 de abril de 2018 en procedimiento de ejecución hipotecaria número 517/2011, seguido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Sanlúcar la Mayor, se aprobó la adjudicación de la finca registral número 11.304 de Aznalcázar y se ordenó la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma.

De los asientos registrales resulta que la finca 11.304 de Aznalcázar se formó por agrupación de tres fincas: la finca registral 442, la finca registral 11.302 y la finca registral 11.303, encontrándose gravada la primera finca, la registral 442, con una hipoteca a favor de doña E. O. L., constituida por su inscripción 7.<sup>a</sup>, objeto de ejecución hipotecaria.

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral n.º 270/2018.

Documento: Testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas por duplicado, dictados los días 30/04/2014 y 6/04/2018, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 517/2011 negociado ML, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Sanlúcar la Mayor, con número de entrada 2.413 y 2.414, causando los asientos de presentación 1592 y 1593 del Diario 246, con fecha de presentación: 4/06/2018. Presentante: F. D. F. Incidencias: Se acompañan documentos justificativos del pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente: título, de conformidad con los artículos 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente calificación, en base a lo siguiente:

#### Hechos

En dicho procedimiento de ejecución hipotecaria, se aprueba la adjudicación de la finca número 11.304 de Aznalcázar, a favor de Don D. y Don B., M. O., por mitades indivisas, y se ordena la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y

de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma (la finca agrupada se encuentra gravada con dos anotaciones preventivas de embargo).

De los asientos registrales resulta que, la finca 11.304 de Aznalcázar, se formó por agrupación de tres fincas; la finca registral 442, la finca registral 11.302 y la finca registral 11.303, encontrándose gravada la primera finca, la registral 442, con una hipoteca a favor de Doña E. O. L., constituida por su inscripción 7.<sup>a</sup>, objeto de ejecución hipotecaria.

1. La hipoteca objeto de ejecución fue constituida sobre la finca registral 442, mediante escritura otorgada en Sevilla, el día 19 de Junio de 2007, ante el Notario Don Arturo Otero López-Cubero, número de protocolo 6.567, causando la inscripción séptima de dicha finca de fecha 10/08/2007.

En cuanto a la extensión objetiva de la hipoteca, objeto de ejecución hipotecaria, en la inscripción séptima de hipoteca de la citada finca consta lo siguiente: "7.<sup>a</sup> Extensión: La hipoteca se extenderá a todo cuanto comprenden los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, cualquiera que sea el objeto o destino; a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de ser exigida la obligación garantizada, y a las indemnizaciones que por expropiación forzosa, seguro de incendios y otros se deban a la finca hipotecada". Fue expedida la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 688 LEC, el día 21/06/2012.

2. Posteriormente, se practicó la inscripción primera de agrupación, el día 24 de Septiembre de 2008, en virtud de escritura de agrupación fue otorgada el día 11 de Mayo de 2007, ante el Notario de Pilas, Don José María Várela Pastor, número de protocolo 1.114.

La finca agrupada se encuentra gravada, por razón de su procedencia, con la hipoteca objeto de ejecución, y directamente, con dos anotaciones preventivas de embargo a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Defecto subsanable:

1. La ejecución hipotecaria debe tener por objeto la finca inicialmente hipotecada, finca registral 442 de Aznalcázar, que, a su vez, será transmitida a los adjudicatarios o rematantes en la ejecución. Por consiguiente, la inscripción a favor de éstos requerirá, la previa cancelación de los asientos originados por la agrupación, o por lo menos, la desagrupación de la finca objeto de ejecución, sin que pueda practicar la inscripción en perjuicio de los anotantes posteriores (Comunidad Autónoma de Andalucía).

#### Fundamentos de derecho

1. Con carácter general, tanto el Tribunal Supremo —en adelante TS— (Sentencias de 21/03/2006, 28/06 y 21/10/2013) como la Dirección General de los Registros y del Notariado —DGRN— (entre otras, en Resoluciones de 17/07/2007 y 30/04/2009), declaran que, conforme al art. 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil —LEC—, 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 en consecuencia ratifican la competencia del Registrador de la Propiedad para extender su función calificador a los documentos emanados de las autoridades judiciales, en cuanto a los extremos y con los límites contemplados en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria —LH— y 100 de su Reglamento Hipotecario —RH—, de modo que ha de circunscribirse a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a la competencia del Juez o Tribunal que lo haya dictado y a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiese dictado y a los obstáculos que puedan surgir del Registro.

2. Atendiendo al caso planteado, hay que partir de la base de la constitución del derecho real de hipoteca, únicamente sobre la finca registral 442 de Aznalcázar, una de las fincas que forman la finca agrupada 11.304, sin que conste ni pactado ni inscrito la

extensión objetiva de la hipoteca a otras fincas, y que, además, una vez agrupada, la finca se encuentra directamente gravada con dos anotaciones preventivas de embargo.

Atendiendo a estos datos, no es posible practicar la inscripción solicitada, en cuanto que ello supondría:

1. La ruptura del principio registral de tracto sucesivo que, en otro caso se produciría, pues aquel impone que, la actuación del contenido de la garantía hipotecaria se lleve a cabo de conformidad con lo pactado e inscrito, sin que, en este caso, exista pacto de extensión objetiva a la agrupación de fincas (admitido por la DGRN en Resoluciones de 6/02/1986, 23 y 26/10/1987, y 19/01/1996 y STS de 19 de junio de 2008).

En este sentido el artículo 130 de la Ley Hipotecaria dispone que: «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.»

El carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca y, en consecuencia, el carácter estrictamente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria son destacados por la DGRN en doctrina reiterada por todas la Resolución de fecha 24 de abril de 2017.

2. La ruptura del principio de integridad de la hipoteca, según se formula por los artículos 1860 del Código Civil y artículos 122 y 123 de la Ley Hipotecaria, de cuyo contenido resulta que, salvo que acreedor y deudor pacten la cancelación de la garantía sobre una parte del objeto hipotecado o se proceda a la división de éste último, o se pacte la ampliación a otras fincas agrupadas, la hipoteca solo podrá recaer sobre la totalidad de la finca hipotecada y, por tanto, sólo podrá actuarse su contenido sobre la totalidad de la finca hipotecada, y no sobre otras fincas no hipotecadas.

El artículo 1860 del Código Civil dispone que: «La prenda y la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.»

Por su parte el artículo 122 de la Ley Hipotecaria, dispone que: «La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos».

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en doctrina reiterada, sobre la inscripción de actos que puedan alterar el elemento objetivo de la garantía hipotecaria y a su vez en qué casos es o no necesaria la intervención del acreedor hipotecario, tiene declarado, siguiendo a la jurisprudencia del TS en las Sentencias de 11/10/1996 y 11/11/2003, que: «De esa doctrina cabe destacar resumidamente lo siguiente: primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (artículos 1860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria); segundo, es principio básico de nuestro sistema, que la división de finca hipotecada no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria)», añadiendo que: «La protección del acreedor hipotecario frente a los actos de riguroso dominio se articulará a través de las normas que regulan la extensión objetiva de la hipoteca y su indivisibilidad —cfr. artículos 109 a 112 y 122 a 125 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 8 de marzo de 2013— y las propias normas hipotecarias sobre tratamiento registral de divisiones, segregaciones, agrupaciones y agregaciones —artículos 41 a 50 del Reglamento Hipotecario—, basadas en la subsistencia inalterada de las cargas existentes, a falta de consentimiento de su titular, por aplicación de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo —11, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, en relación al artículo 405 del Código Civil—, todo ello, sin perjuicio de admitir la conveniencia de tal

intervención para evitar los problemas que pudieran derivarse con posterioridad, singularmente en caso de ejecución y que habrían de resolverse, en tal caso, en el seno del respectivo procedimiento.»

3. El perjuicio que ello supondría para los anotantes posteriores (Comunidad Autónoma de Andalucía) cuyos derechos no pueden quedar sujetos a las consecuencias de una ejecución hipotecaria que debería recaer sobre la finca inicialmente hipotecada.

Tanto el artículo 1876 del Código Civil como el artículo 104 de la Ley Hipotecaria, disponen que: «La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.»

El artículo 110 apartado primero de la Ley Hipotecaria dispone que: «Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario: 1.º Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes eme no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere.»

El artículo 110.1.º de la Ley Hipotecaria, en cuanto se refiere a la extensión de la hipoteca a las agregaciones (y por pacto también a las agrupaciones), no parece que pueda tener efectos reales respecto a terceros que ostenten derechos en el folio de la finca, debiendo interpretarse que el pacto de extensión a las agregaciones o agrupaciones es un pacto de efecto entre partes o cuando no haya terceros en la otra finca, y por tanto, si se ejecutara después de la agregación o agrupación la hipoteca y existieran cargas en esa otra finca, habría que considerar que respecto a ellas la hipoteca es posterior en cuanto a la porción agregada y en consecuencia, la adjudicación tendría que ser sólo de la finca primitivamente hipotecada, debiendo ordenarse la previa cancelación de los asientos originados por la agrupación, o por lo menos, la desagrupación de la finca objeto de ejecución, sin que pueda practicarse la inscripción en perjuicio de los anotantes posteriores, pudiendo el Juez de la ejecución decidirlo en la subasta según la solicitud del demandante.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en la Resolución de fecha 21 de Julio de 2011, señala que, «Las cargas afectantes a una de las fincas que se agrupan no se extienden a las demás afectadas por la agrupación. «Entre los derechos que constan en asientos posteriores se encuentran los derivados de la anotación de embargo proveniente de la reclamación de créditos salariales con derecho de ejecución separada conforme al artículo 32.5 del Estatuto de los Trabajadores, cuya ejecución ha culminado con la adjudicación de la finca a favor de tercero que ha inscrito su derecho, el cual posteriormente ha sido objeto de transmisión y gravamen a favor de otros interesados. Pero si bien son derechos posteriores en cuanto a la fecha de su intabulación, sin embargo no son "posteriores en rango" —según la terminología del mandamiento judicial—, en el sentido de ser de rango registral subordinado o de prelación inferior y expuestos al principio de purga por el desenvolvimiento de la carga de la quiebra, según se desprende de la doctrina expuesta en los fundamentos precedentes. Entender lo contrario, esto es, que aquellos derechos derivados de la reclamación ejecutiva de los créditos salariales son "posteriores en rango" a la quiebra, supondría desconocer las consecuencias derivadas del derecho de ejecución separada correspondiente a los créditos laborales que originaron la ejecución de que traen causa tales titulares, en el sentido de que los adquirentes, y sus causahabientes, en la transmisión forzosa derivada de tal ejecución no se ven ya sometidos a las resultas de la ejecución colectiva que implica la quiebra. Así resulta de la doctrina contenida en la Resolución de 11 de mayo de 1978; y del artículo 110.1 de la Ley Hipotecaria, norma que es expresión de un principio general basado en la directa relación entre los derechos y gravámenes reales y las cosas sobre las que recaen —que delimitan objetivamente el propio derecho o carga—. Igualmente debe resaltarse el hecho de que las operaciones de modificación de entidades hipotecarias (agrupación, agregación, división y segregación) son

considerados por el Reglamento Hipotecario desde la reforma de 1982, como actos de administración y no dispositivos (cfr. artículos 93.4 y 94.2 y 3 del Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 1.375 y 1.384 del Código Civil) por lo que difícilmente puede admitirse que quien no puede constituir directamente un gravamen sobre una finca pueda hacerlo por la vía indirecta de agrupar o agregar la finca a otra previamente gravada, cosa que ocurriría en caso de entender que el gravamen de ésta se extendiese a aquella de forma automática como efecto directo de la agrupación o agregación y finalmente, así resulta también del hecho de que, en un sistema registral de fincas en las que no se producen efectos de conmixión automática de cargas, la legislación hipotecaria se cuida de que en los procesos de modificación tabular de fincas registrales por agregación en la inscripción correspondiente, que se practicará en la finca mayor sin alterar su numeración, deberá expresarse "la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidas, con las cargas que las afecten" (cfr. párrafo segundo del artículo 48 del Reglamento Hipotecario). Y no podría ser de otro modo, pues la tesis del recurrente (sobre extensión automática de los gravámenes de la finca mayor a la agregada) tendría por efecto una enorme confusión en cuanto al rango registral de dichas cargas en relación con las que recayesen previamente, antes de la agregación, sobre la finca menor.»

#### Parte dispositiva

A la vista de las causas impositivas relacionadas en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo:

1. Suspender la inscripción solicitada, por el defecto subsanable, antes expresado. No se ha practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado. 2. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. 3. Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente, (artículo 323 Ley Hipotecaria).

Esta calificación negativa podrá (...)

Sanlúcar la Mayor, a fecha de la firma electrónica.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Raquel Laguillo Menéndez Tolosa registrador/a de Registro Propiedad de Sanlúcar la Mayor 1 a día veintiséis de Junio del año dos mil dieciocho.»

#### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. D. F., abogado, en nombre y representación de don F. J. M. S. y doña A. R. G., interpuso recurso el día 24 de julio de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

#### «Alegaciones con sus fundamentos de Derecho

Primera. Validez del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas formes con orden judicial de su inmediata inscripción, en cuanto al primero, y cancelación en lo relativo al segundo.

I. La Registradora de la Propiedad en su calificación negativa califica el defecto como subsanable (lo que posteriormente se entrará a valorar), manifestando que para la subsanación: "La ejecución hipotecaria debe tener por objeto la finca inicialmente hipotecada, finca registral 442 de Aznalcázar,..."

Es decir, veladamente cuando tendría que haberlo hecho expresamente, está calificando como radicalmente nulo el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, número de Autos 517/2011, Negociado ML, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Uno de Sanlúcar la Mayor (Sevilla), cuyo objeto lo constituye la finca registral 11.304 de Aznalcázar (del que resultan los dos documentos calificados negativamente), cuando, a su juicio, el procedimiento hipotecario tendría que haber tenido por objeto la finca registral 442 de Aznalcázar.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 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 la 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 (en el caso que nos ocupa también decreto de adjudicación), el artículo 100 del Reglamento Hipotecario 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.

Según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 23 de marzo de 2018, en relación a la función calificadoras que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en tomo a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada sentencia en su fundamento tercero: "(...) Esa función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 de la L.H., y más en particular, respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial, el artículo 100 R.H." Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación (en el caso que nos ocupa además decreto de adjudicación). Esto es no puede juzgar sobre su procedencia.

Por otra parte, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 31 de octubre de 2012 en materia de calificación de los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial, establece la estricta aplicación del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La propia Dirección General señala que la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral, pero sin que ello signifique, en absoluto, entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 5 de noviembre 2004, establece que: "..., la registradora de la propiedad se extralimitaría en sus competencias calificadoras, toda vez que entra a valorar si el auto, de fecha 25 de octubre de 2010, es adecuado o no a Derecho; competencia que quedaría fuera de su alcance, al no estar comprendida dentro de las recogidas en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario". La Registradora de la Propiedad causa con ello un enorme perjuicio a mis representados, al rechazar la inscripción del Decreto de Adjudicación y el Mandamiento de Cancelación de todos los asientos posteriores sin excepción.

II. Cuando el Juzgado solicita la expedición de la certificación de dominio y cargas sobre la finca agrupada, registral número 11.304 de Aznalcázar, el Registro de la Propiedad la expide con fecha 21 de junio de 2012, aceptando la situación de Derecho que surge por la ejecución hipotecaria de la finca agrupada, como no podía ser de otra manera, pues era imposible que el objeto de la ejecución hipotecaria fuera la finca registral 442 de Aznalcázar, al ser ésta inexistente tras su agrupación con las

registrales 11.302 y 11.303 de Aznalcázar. Hubiera sido necesario resucitarla al mundo del Derecho, que es lo que se pretende ahora por la señora registradora de la propiedad.

III. La calificación negativa de la señora registradora es contraria, dicho sea en términos de defensa, a la doctrina reiterada de la D.G.R.N que expresa, tratándose de calificación de documentos judiciales, que el registrador ha de limitarse al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquéllos se contiene, pues, ello supondría interferir en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 de la Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

La registradora ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar las inscripciones solicitadas, pues, de lo contrario, interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde. Así sucede en este caso, donde la consideración por parte de la registradora de nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria por versar sobre una finca cuando debería de haber tenido por objeto otra distinta corresponde propiamente al fondo de la resolución judicial, por lo que fundarse en tal argumento a la hora de proceder a su calificación registral supone una extralimitación de su función calificadoras respecto de los documentos judiciales.

Segunda. Inexistencia, tras la agrupación, de la finca registral 442 de Aznalcázar. Vulneración de la autonomía privada de la voluntad y del derecho hereditario.

I. La Registradora de la Propiedad en su calificación negativa califica el defecto como subsanable (lo que posteriormente se entrará a valorar), manifestando que para la subsanación será necesario que la finca registral 442 de Aznalcázar: "...sea transmitida a los adjudicatarios o rematantes en la ejecución. Por consiguiente, la inscripción a favor de éstos requerirá, la previa cancelación de los asientos originados por la agrupación, o por lo menos, la desagrupación de la finca objeto de ejecución,..."

II. Cuando se reúnen dos o más fincas (en el caso que no ocupa tres) para formar una sola con su nueva descripción, la resultante se inscribirá con número diferente. Cuando hay una agrupación se forman fincas registrales nuevas con su propio historial, produciéndose en el caso de la agrupación, el cierre registral de las fincas agrupadas. Es decir, desde la agrupación la única finca registral existente es la 11.304 de Aznalcázar.

Lo que pretende la señora Registradora de la propiedad es imposible y además, desde el punto de vista jurídico, inaceptable.

En primer lugar, propone que sea desagrupada la finca registral 11.304 de Aznalcázar, siendo ello imposible al existir falta de legitimación activa para ello, a la que se hará referencia a continuación.

En segundo lugar, propone la previa cancelación de los asientos originados por la agrupación. Es decir, que la agrupante Dña. E. T. C. se desdiga de la agrupación, deje sin eficacia jurídica la escritura pública otorgada, en Pílas, el día 24 de septiembre de 2008, autorizada por el Notario de Pílas, D. José-María Várela Pastor, número 1.114 de orden, volviendo a la situación jurídica anteriormente existente a dicho otorgamiento, es decir, a la titularidad de las fincas registrales 442, 11.302 y 11.303 de Aznalcázar. Pues bien, ello es imposible, primero de facto, pues dicha señora se encuentra fallecida y sus herederos carecen de legitimación activa para ello, pues ni la finca agrupada ni mucho menos sus componentes se encontraban en el patrimonio relicto de su causante, al haber sido la finca objeto de agrupación ejecutada judicialmente y adjudicada a Dña. E. O. L. a calidad de cederla a tercero, y segundo de Derecho, pues, por una parte, dicha proposición constituiría un derecho hereditario inexistente (vulnerando la legislación hereditaria) a favor de los herederos de Dña. E. T. C. respecto de las fincas registrales 11.302 y 11.303 de Aznalcázar que se encontrarían ficticiamente en el patrimonio relicto de la misma, cuando tras la agrupación de ellas con la registral 442 de Aznalcázar quedó en su patrimonio la agrupada, registral 11.304 de Aznalcázar, que luego salió del mismo tras la ejecución hipotecaria, y, por otra parte, obligarla, en caso de haber vivido, a desagrupar lo que ella voluntariamente decidió agrupar, sería vulnerar

todo el campo obligacional civil, y, especialmente, la autonomía privada de la voluntad, algo intolerable.

Y en tercer lugar, ordena la señora registradora calificante que la inexistente finca 442 de Aznalcázar sea transmitida a los adjudicatarios o rematantes en la ejecución. Dña. E. O. L. adjudicataria a calidad de ceder a tercero se adjudicó la finca 11.304 de Aznalcázar que es la que realmente quería adjudicarse, y no la 442 de Aznalcázar, estableciendo reiterada jurisprudencia que no hace falta el consentimiento de la acreedora hipotecaria para el acto de agrupación al mejorar su garantía hipotecaria. D. D. y D. B. M. O., cesionarios de dicha señora, quisieron serlo de la registral 11.304 de Aznalcázar y no de la 442 de Aznalcázar, y, finalmente, mis representados D. F. J. M. S. y Dña. A. R. G. compraron la finca registral 11.304 de Aznalcázar con sus metros cuadrados procedentes de la agrupación, y, en ningún caso, hubieran comprado la finca registral 442 de Aznalcázar.

De todo ello resulta, que la señora registradora de la propiedad por proteger un pretendido derecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía que no tiene, le perjudica en determinados derechos que ya ha hecho efectivos (impuestos pagados por la agrupación, cesión del remate a terceros y compraventa, que deberían ser devueltos como ingresos indebidos, salvo prescripción, lo que motivaría un perjuicio irreparable para el sujeto pasivo), perjudica a la Hacienda Pública por las Plusvalías satisfechas, que deberían ser devueltas, y, sobre todo, causa un daño irreparable a los cesionarios D. D. y D. B. M. O. y a mis representados D. F. J. M. S. y Dña. A. R. G., que son precisamente las personas que deberían ser las más protegidas por la señora registradora de la propiedad, al tratarse de titulares de asientos de presentación que no son aún titulares registrales debido a la calificación negativa registral (...)

Tercera. No hay perjuicio real para la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuanto a las anotaciones de embargo existentes a su favor, habiéndolo para la misma en cuanto a la devolución de impuestos satisfechos. Perjuicio para la hacienda.

I. Las dos anotaciones de embargo a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía gravan directamente la finca agrupada registral 11.304 de Aznalcázar. Es decir, cuando la Comunidad Autónoma de Andalucía, como acreedora, embarga bienes de su deudora Dña. E. T. C., lo hace en relación a la única finca inscrita registralmente a favor de dicha señora, es decir, la agrupada registral 11.304 de Aznalcázar, pues sus componentes eran inexistentes registralmente hablando. La expectativa de Derecho que tiene la acreedora en su conciencia es que, en su caso, podrá hacer efectivo sus derechos de crédito sobre la finca agrupada, y en la situación en que ésta se encuentre registralmente en el momento de las respectivas anotaciones de embargo, esto es, con una carga hipotecaria preferente que, en caso de ser ejecutada, tan sólo posibilitaría el cobro de sus deudas si hubiera quedado remanente en el oportuno procedimiento judicial, cosa que no sucedió, de ahí el mandamiento de cancelación de las anotaciones expedido por el señor Letrado de la Administración de Justicia. La calificación de la señora registradora de la propiedad está constituyendo a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía un derecho expectante que ésta no tiene en su fuero interno como acreedora.

II. En su calificación registral, la señora registradora de la propiedad por proteger un pretendido derecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía le causa un grave perjuicio, ya que, si se atiende a la subsanación propuesta por la misma, deberían ser devueltos por la Comunidad Autónoma de Andalucía, como ingresos indebidos, las cantidades satisfechas por D. D. y D. B. M. O. y por D. F. J. M. S. y Dña. A. R. G., en concepto de Transmisión Patrimonial Onerosa del Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, ascendentes a las cantidades de 5.254,60 Euros y 10.573,51 Euros respectivamente, además del daño ocasionado a la Hacienda Pública por las Plusvalías municipales satisfechas, que tendrían que ser devueltas y del ocasionado a los sujetos pasivos por la prescripción de las acciones para solicitar la devolución oportuna.



La carta de pago de D. D. y D. B. M. O., modelo 600, por importe de 5.254,60 Euros, consta incorporada al (...) presente recurso (...)

Cuarta. Protección preferente de los titulares registrales. Derecho expectante de los cesionarios y compradores.

D. D. y D. B. M. O., como cesionarios en procedimiento judicial de ejecución hipotecaria y como vendedores, y D. F. J. M. S. y Dña. A. R. G., como compradores, todos ellos de la finca agrupada, registral 11.304 de Aznalcázar, son titulares de asientos de presentación, que se encuentran calificados negativamente para los dos primeros y suspendido para los dos últimos, por lo que no ostentan la cualidad de titulares registrales y la protección que brinda el artículo 34 de la Ley Hipotecaria por la calificación negativa recurrida.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2008 indica que "la protección dispensada al tercero hipotecario encuentra su razón de ser en la necesidad de reforzar la confianza en el Registro, y la realidad de la que éste se hace eco, garantizando a todos los que adquieren derechos inscritos llevados por esa confianza, que van a ser mantenidos en la titularidad de los mismos, una vez consten inscritos a su favor,..."

El fundamento jurídico de la configuración del artículo 34 de la Ley Hipotecaria es, claramente, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, protegiendo a todo aquel que confía en el Registro de la Propiedad, siendo relevante la buena fe del tercero para que se convierta en adquirente.

Quinta. Carácter insubsanable de hecho y de derecho del defecto apreciado en la calificación negativa.

La señora registradora de la propiedad califica como subsanable el defecto apreciado en su calificación registral negativa objeto del presente recurso. Sin embargo, los requisitos que ella misma establece para la subsanación la convierten en insubsanable de hecho y de Derecho. La subsanación requiere:

1.º Una desagrupación, que es imposible realizar por fallecimiento de la señora agrupante y por carecer sus herederos de legitimación activa para ello, al no integrar su patrimonio relicto la finca registral 11.304 de Aznalcázar y mucho menos ninguna de sus componentes, en especial la registral 442 de Aznalcázar.

2.º La declaración de nulidad radical o de pleno derecho del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, número de Autos 517/2011, Negociado ML, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Uno de Sanlúcar la Mayor (Sevilla). Dicha consecuencia jurídica que resulta de su calificación registral queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores.

3.º Un nuevo procedimiento judicial de ejecución hipotecaria que tenga por objeto la finca registral 442 de Aznalcázar, statu quo al que es imposible volver por lo anteriormente manifestado, sin perjuicio de que ordenar a la autoridad judicial el objeto de un procedimiento judicial vuelve a quedar al margen de su competencia calificadora.

4.º La transmisión de la finca registral 442 de Aznalcázar a los adjudicatarios o rematantes en la ejecución. Rematante que ya no sería Dña. E. O. L. (adjudicataria en el procedimiento que la registradora "veladamente" declara como nulo), pues dicha señora también se encuentra fallecida, sin perjuicio, de que necesariamente la misma no tendría que ser adjudicataria de dicha finca, pues podría ser adjudicada a un postor interviniente en la subasta. A su vez los cesionarios, D. D. y D. B. M. O. tampoco serían tales, y, por ende, los compradores D. F. J. M. S. y Dña. A. R. G. tampoco, sin perjuicio de que ni los unos estarían interesados en adjudicarse como cesionarios para luego vender ni los otros estarían interesados en comprar la finca registral 442 de Aznalcázar, ya que la que realmente han adquirido es la finca registral 11.304 de Aznalcázar, conculcando con ello la confianza que los mismos, en especial mis representados, han puesto en el Registro de la Propiedad, incluyendo la información registral recibida por telefax el día 11 de mayo de 2018 por el Notario autorizante de la escritura pública de compraventa (...).»

## IV

Mediante escrito, de fecha 7 de agosto de 2018, la registradora de la Propiedad emitió informe y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1281 a 1289 del Código Civil; 12, 18, 34, 38 y 110 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2011, 8 de marzo y 17 de septiembre de 2013, 21 de abril de 2014, 29 de mayo de 2015, 17 de enero de 2017 y 13 de marzo de 2018.

1. En el presente expediente debe decidirse si es o no inscribible un decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas respecto de la finca registral 11.304 de Aznalcázar, que se formó por agrupación de tres fincas: la finca registral 442, la finca registral 11.302 y la finca registral 11.303, encontrándose gravada la primera finca, la registral 442, con una hipoteca a favor de doña E. O. L., constituida por su inscripción 7.<sup>a</sup>, objeto de ejecución hipotecaria.

La hipoteca objeto de ejecución fue constituida sobre la finca registral 442, mediante escritura otorgada el día 19 de junio de 2007, causando la inscripción 7.<sup>a</sup> de dicha finca de 10 de agosto de 2007.

En cuanto a la extensión objetiva de la hipoteca, objeto de ejecución hipotecaria, en la inscripción séptima de hipoteca de la citada finca consta lo siguiente: «7.<sup>a</sup> Extensión: La hipoteca se extenderá a todo cuanto comprenden los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, cualquiera que sea el objeto o destino; a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de ser exigida la obligación garantizada, y a las indemnizaciones que por expropiación forzosa, seguro de incendios y otros se deban a la finca hipotecada».

La registradora señala como defecto que la ejecución hipotecaria debe tener por objeto la finca inicialmente hipotecada, finca registral 442 de Aznalcázar, que, a su vez, será transmitida a los adjudicatarios o rematantes en la ejecución. Por ello, considera que la inscripción a favor de éstos requerirá la previa cancelación de los asientos originados por la agrupación o, al menos, la desagrupación de la finca objeto de ejecución, sin que pueda practicar la inscripción en perjuicio de los anotantes posteriores (Comunidad Autónoma de Andalucía).

2. Alega en primer lugar el recurrente que la registradora ha excedido el ámbito de sus facultades de calificación de los documentos judiciales, revisando la decisión adoptada por el Juez.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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 todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Consecuentemente, el registrador ha actuado dentro de los límites que le marca el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Entrando en el fondo del recurso, el artículo 110 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario: Primero. Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no

consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere (...)».

De este precepto se deduce que es válido y eficaz un pacto por el cual acreedor e hipotecante acuerdan la exclusión de las excepciones legales, de modo que la hipoteca también se extienda a accesiones como las agregaciones de terrenos o las nuevas edificaciones, que el artículo 110, primero, «in fine», en principio dispone -pero no impone- como excluidos. En este posible juego de la autonomía privada en materia de extensión de la hipoteca, la mayoría de la doctrina y la práctica unanimidad de la jurisprudencia admiten la validez del pacto, e incluso su eficacia frente a terceros (dada su constancia registral), al menos, la de aquella cláusula tan habitual en las escrituras de extensión de la hipoteca a futuras agregaciones y edificaciones, aun cuando luego la finca hipotecada sea transmitida a un tercero. Por lo demás, como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 8 de marzo de 2013, cuando se pacta que la hipoteca se extenderá a todos los terrenos que se agregaran, ha de entenderse que se incluyen las operaciones de agrupación, pues al mencionar el artículo 110.1.º de la Ley Hipotecaria la agregación de terrenos se está refiriendo a cualquier forma en que a la finca originaria se le añada otra porción, siendo indiferente que se trate de agrupación o agregación, que, en el fondo sólo difieren en su mecanismo formal, pero que no se diferencian materialmente.

En el presente caso, en la escritura de préstamo hipotecario se pacta que «la hipoteca se extenderá a todo cuanto comprenden los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria (...)». Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los contratos, entre ellos los formalizados en escrituras de préstamo hipotecario, deben ser interpretados teniendo en cuenta todas las reglas hermenéuticas legalmente previstas (singularmente la que exige interpretar las cláusulas que admitan diversos sentidos en el más favorable para que surtan efectos), no solo su simple y pura literalidad. Así ocurrió en el momento de la inscripción de la agrupación, pues según el historial registral de la finca resultante (la número 11.304) esta aparece gravada con la hipoteca que pesaba sobre la finca número 442 agrupada, por aplicación de la técnica registral del arrastre de cargas, haciendo constar en la inscripción de la finca resultante de la agrupación que la misma se halla gravada, por razón de procedencia, con dicha hipoteca.

La objeción expresada por la registradora estaría fundada si la hipoteca sujetara únicamente la finca número 442. Pero como consecuencia de la extensión paccionada de la hipoteca a la finca que se ha formado por agrupación, no cabe sino admitir que la ejecución hipotecaria tenga por objeto esta finca. Defender la postura contraria supondría un manifiesto perjuicio al acreedor hipotecario que vería dificultada, si no imposibilitada, la ejecución de su hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 24 de octubre de 2018.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.