

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17052 *Resolución de 30 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Aoiz, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas dictado en procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don V. L. V., en nombre y representación de la mercantil «Servicios Inmobiliarios Val, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Aoiz, doña Ana Elisa de Gregorio García, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas dictado en el procedimiento de ejecución número 1021/2010 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Aoiz.

Hechos

I

El día el 14 de febrero de 2014 se libró, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Aoiz, mandamiento de cancelación de cargas en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1021/2010.

II

Presentado dicho testimonio, junto con instancia suscrita por don V. L. V., en nombre y representación de la mercantil «Servicios Inmobiliarios Val, S.L.», en el Registro de la Propiedad de Aoiz, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el 7 de mayo de 2019 Mandamiento de Cancelación expedido el 14 de febrero de 201, por doña M. T. B. G., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Aoiz, en el procedimiento de Ejecución n.º 1021/2010, motivando el asiento de presentación n.º 2142 del Diario 133, número de entrada 2836/2019, la registrador que suscribe suspende la inscripción porque se observa que en el Decreto de adjudicación N.º 206/2012, inserto en dicho Mandamiento, consta literalmente lo siguiente: “Expídase testimonio de la misma en el que consten las circunstancias a que se refiere el artículo 233 del Reglamento Hipotecario y del 674 de la LEC y que servirá de título bastante para la inscripción a favor de Banco de Santander SA de la finca relacionada en el hecho 2.º de conformidad con lo previsto en el artículo 133 párrafo 1.º de la L.H.”, y por tanto no es posible despachar el mandamiento de cancelación si no va en unión del Testimonio del Decreto.

Por todo lo expuesto se solicita la subsanación del error material expuesto.

Este defecto se estima subsanable no tomándose anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la precedente nota (...)

Aoiz, 16 de mayo de 2019. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Ana Elisa de Gregorio García con firma electrónica reconocida.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad interino de Estella número 2, don Antonio Luis Álvarez García, quien emitió la siguiente nota:

«El día diecinueve de junio de dos mil diecinueve se recibió en este Registro de la Propiedad, una comunicación del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en la que en síntesis, se notificaba que había sido designado para entender y resolver sobre el recurso de calificación sustitutoria interpuesto por don V. L. V., “Servicios Inmobiliarios Val, S.L.”, contra la calificación negativa efectuada por doña Ana Elisa de Gregorio García titular del Registro de la Propiedad de Aoiz.

La calificación cuestionada se refirió a un Mandamiento de Cancelación, dimanante del procedimiento de ejecución hipotecario 1021/2010, expedido el catorce de febrero de dos mil catorce por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Aoiz/Agoitz, comprensivo de Decreto de Adjudicación 206/2012 dictado en junio de dos mil doce por la entonces Secretaria del indicado Juzgado doña M. P. L.

La calificación negativa fue efectuada el dieciséis de mayo de dos mil diecinueve y notificada al interesado el día veinticuatro del mismo mes y año.

En fecha veinte de junio de dos mil diecinueve se remitió por el Registro de la Propiedad de Aoiz a este Registro de la Propiedad sustituto, copia del contenido de los asientos registrales de la finca a la que la calificación impugnada se refiere.

A las diez horas y diez minutos del día veintisiete de junio de dos mil diecinueve, mediante carta certificada, se aportó por don V. L. V., “Servicios Inmobiliarios Val, S.L.”, el reseñada [sic] Mandamiento de Cancelación, la calificación impugnada, una solicitud de fecha veintidós de junio de dos mil diecinueve, juntamente con una serie de documentos que acompañan a los anteriores. Número entrada 397 del Registro de la Propiedad de Estella/Lizarra Número Dos.

Hechos.

La situación jurídica de la finca a la que la calificación impugnada se refiere es la siguiente:

1.º En virtud de escritura de compraventa autorizada el veinticuatro de diciembre de dos mil cuatro por el Notario de Pamplona don José María Marco García Mina, se inscribió la finca registral número 32389 de Egües a favor de la compañía mercantil “Servicios Inmobiliarios Val, S.L.” en fecha 7 de junio de 2005.

2.º Sobre la citada finca registral, aparece inscrita una hipoteca constituida a favor del Banco Santander Central Hispano, S.A., en garantía de un préstamo de un millón doscientos mil euros concedido a la mercantil “Servicios Inmobiliarios Val, S.L.”, mediante escritura otorgada el veintiuno de noviembre de dos mil seis ante el Notario de Pamplona, don José María Marco García Mina, que motivó su inscripción 6.ª de fecha seis de febrero de dos mil siete.

Al margen de la indicada inscripción 6.ª de hipoteca de la referida finca registral número 32389 de Egües, aparece extendida con fecha trece de diciembre de dos mil diez nota marginal de expedición de certificación de cargas para el procedimiento 1021/2010 en el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Aoiz, en reclamación del crédito objeto de la reseñada inscripción 6.ª

3.º Por último, mediante escritura autorizada el quince de octubre de dos mil trece por el Notario de Barcelona don Juan Manuel Parelló Font, la compañía mercantil “Servicios Inmobiliarios Val, S.L.”, al amparo de la Ley 466 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, otorgó fiducia de garantía transmitiendo la finca registral 32389 de Egües a favor de la compañía mercantil “Cinatron Internacional, S.L.U.”, causando su inscripción 9.ª de fecha 17 de enero de 2014. (Es decir transmitió la finca con posterioridad al auto y decreto de adjudicación de fechas 31 de julio y 29 de junio de 2012).

4.º De la documentación aportada resulta lo siguiente:

A) Por auto de fecha treinta y uno de julio de dos mil doce dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Numero Uno de Aoiz/Agoitz en los autos de ejecución hipotecaria 1021/2010, así como el decreto número 206/12 de fecha veintinueve de junio de dos mil doce, en su día impugnado, se adjudica la repetida finca registral número 32389 de Egües a “Banco de Santander, S.A.” por la cantidad que se debe por todos los conceptos de un millón cientos sesenta y ocho mil novecientos veintiocho euros y treinta céntimos, y se acuerda la cancelación de la hipoteca que se ejecuta, así como de todas las inscripciones o anotaciones que pudieran haberse practicado después de ésta incluso después de la extensión de la nota marginal que motiva la ejecución.

B) Dicho Decreto fue recurrido por la ejecutada dando lugar al Auto 57/2013 de fecha veinticinco de octubre de dos mil trece de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra, en virtud del cual se decreta la firmeza tanto de los autos de ejecución hipotecaria 1021/2010 como del mandamiento de cancelación, señalando además de que dicha resolución es firme y contra la misma no cabe recurso alguno.

Fundamentos de Derecho.

Es objeto de este procedimiento la calificación negativa de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, que en resumen determina que el mandamiento judicial cancelatorio solo puede despacharse, conjuntamente, con el testimonio del auto de adjudicación judicial, con el cual forma un todo inescindible.

Lo contrario, es decir, practicar las cancelaciones sin la adjudicación, aparte de estar prohibido por la legislación vigente, llevaría al absurdo jurídico de expulsar al titular de la hipoteca, adjudicatario de la finca según el decreto 206/2012 quedando la finca a nombre del deudor ejecutado libre de cargas y gravámenes. Que parece ser lo pretendido por el recurrente. Doctrina legal confirmada por las Resoluciones de la D.G.R.N. de fecha 7 de marzo de 2012 y 11 de marzo de 2014, entre otros. Artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil in fine: “A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes”.

El artículo 133 de la Ley Hipotecaria dice: “El testimonio expedido por el Secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del decreto de remate o adjudicación podrán constar en un solo documento en el que se consignará, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior y las demás circunstancias que sean necesarias para practicar la inscripción y la cancelación”.

El artículo 134 de la Ley Hipotecaria dice: “El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento”.

En este punto entiendo debo aclarar al impugnante que en contra de su opinión según se desprende de la página 4 del escrito de 2 de mayo de 2019 identificado como documento número 2, absolutamente infundada, cuando se despache el mandamiento judicial se cancelara la titularidad fiduciaria de la inscripción 9.ª de la finca registral 32389 de Egües, como demuestra la palabra “sin excepción” recogida en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria transcrito, cuya atenta lectura le recomiendo.

El recurrente con una insistencia digna de mejor causa, ha “literalmente” “machacado” al Registro de la Propiedad de Aoiz con todo tipo de llamadas telefónicas, emails, envíos postales, opiniones, comentarios de toda índole, etc., etc., relativos a una ingente cantidad de documentos y “asuntos” judiciales que poco o nada tienen que ver con el procedimiento Registral.

Lo mismo que ha intentado al remitir al Registro de la Propiedad de Estella/Lizarra Número Dos una serie de documentos innecesarios. Tal vez porque desconozca que el Registrador de la Propiedad al ejercer la función reconocida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, solo puede tener en cuenta el título presentado y el contenido de los asientos Registrales, lo mismo que el Registrador sustituto que además “no debe admitir pretensiones basadas en documentos no presentados en tiempo y forma al registrador sustituido, R 13-2-207, BCNR 134, BOE 4-4, doctrina reiterada en R 11-7-2012, BCNR193, BOE 28-9.

Ítem más, cuando de todo lo aportado y manifestado se deducen profundas contradicciones, cuando no actuaciones difíciles de comprender al amparo de la legalidad vigente.

Por ejemplo, ¿se solicita la cancelación de las cargas registrales con el mandamiento en cuestión y contra la negativa, se entabla una calificación sustitutiva del RD 1039/2003, y al mismo tiempo afirma sin pudor alguno que ha interpuesto el 15 de febrero de 2019, incidente de nulidad de actuaciones solicitando su anule dicho mandamiento según resulta de la página 1 del escrito de 19 de junio de 2019 identificado como documento número 10?. En qué quedamos, o es válido el mandamiento y sirve para cancelar los asientos de la citada finca, o es nulo y no vale para cancelar nada.

En resumen, entiende este registrador que se ha pretendido utilizar el procedimiento registral de forma espuria, para resolver una serie de “situaciones”, por denominarlas suavemente”, que tienen que ver con el ámbito judicial pero que son ajenas a la esfera registral.

Lo único cierto es que existe un auto de fecha 31 de julio de 2012 y un decreto de adjudicación 206/2012 de fecha 29 de junio 2012, declarados firmes, y un mandamiento judicial cancelatorio expedido el 14 de febrero de 2014, que han de despacharse conjuntamente, tanto por lo expuesto anteriormente como por exigirlo el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (tracto sucesivo).

En virtud de todo lo expuesto la calificación impugnada ha de ser confirmada en su totalidad (...)

Estella/Lizarra a 4 de julio de 2019. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don V. L. V., en nombre y representación de la mercantil «Servicios Inmobiliarios Val, S.L.», interpuso recurso mediante escrito fechado el día 3 de agosto de 2019 en el que indicaba lo siguiente:

«Que el pasado 2 de mayo de 2019 envié por correo administrativo al Registro de la Propiedad de Aoiz (Navarra), que tuvo entrada el siguiente 7 de mayo de 2019, una carta de presentación acompañada de un original del Mandamiento de cancelación de hipoteca, y de las inscripciones y anotaciones posteriores, así como de cancelación de la Nota Marginal (en adelante el Mandamiento), que fue emitido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Aoiz el 14 de febrero de 2014 en relación con la finca inscrita en ese Registro de la Propiedad de Aoiz al tomo 2702, libro 361, folio 193, finca n.º 32.389 de Egüés (...)

En la carta que se acompañaba con dicho Mandamiento ya se indicaba al inicio de esta que se presentaba para su calificación, que no para su inscripción, al no ser posible en sus términos puesto que la finca registral n.º 32.389 es propiedad de Servival y sin embargo el Mandamiento está emitido a favor de Banco de Santander porque este inició

en su día una ejecución hipotecaria de esta finca registral, pero le fue liquidada por Servival toda deuda garantizada con hipoteca durante el curso del procedimiento de ejecución hipotecaria, el 15 de octubre de 2013, cuatro meses antes de que se emitiera el Mandamiento (...)

La problemática que se da en este caso acontece porque el citado 15 de octubre de 2013 no se realizó la habitual escritura notarial de cancelación de hipoteca, y a partir de ese momento tampoco se notificó al Juzgado de Aoiz, ni a la Audiencia Provincial de Navarra (recurso de apelación), que se había liquidado la deuda garantizada con la hipoteca¹, circunstancias por las que no se ha podido todavía cancelar registralmente dicha hipoteca.

El 24 de mayo de 2019 se me notificaron dos distintas notas de calificación, de forma sucesiva en diferente mail, ambas firmadas con fecha de 16 de mayo de 2019, añadiéndose en la segunda un texto complementario. Las dos notas tienen el mismo Código Seguro de Verificación (CSV) cuya comprobación lleva a la primera nota (...)

La discrepancia con la nota de calificación, entendiéndola como válida la segunda más completa aunque no sea la que aparece cuando se realiza la comprobación con el CSV, proviene por lo que se ha omitido en esta, tanto en cuanto a la información registral relevante que ocupa a la finca registral, como en relación con la legislación vigente que es de obligado cumplimiento tal y como se refleja en otras notas de calificación de otros Mandamientos de cancelación que habiendo sido recurridas ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado han sido confirmadas en las resoluciones dictadas.

Porque estas omisiones podrían ocasionar la indeseada baja registral de la propiedad de esta parte inscribiéndose la misma a favor de Banco de Santander cuando este último no ostenta derecho alguno por haber cobrado toda su deuda garantizada con la hipoteca antes de que se hubiera emitido Testimonio de un decreto de adjudicación que hubiera sido firme y antes de que se emitiera el Mandamiento de cancelación.

Al no atenderse a nuestras solicitudes para completar la nota de calificación solicité la calificación del Registrador sustituto mediante escrito que se envió por correo administrativo el 22 de junio de 2019 (...)

El Registrador sustituto confirmó la calificación de la Registradora sustituida según la nota de calificación emitida el 4 de julio de 2019 que me fue notificada el 8 de julio de 2019, (...)

Por lo expuesto recurrimos la nota de calificación de acuerdo con los siguientes Extremos:

Primero.—Contenido de nuestra solicitud de calificación y de la doble nota de calificación emitida por el Registro de la Propiedad de Aoiz.

En la carta de 2 de mayo de 2019 de presentación del Mandamiento (...) se explicaba la situación de hechos acontecida con la hipoteca de Banco de Santander y se acompañaban otros cinco documentos referidos a la situación del procedimiento de ejecución hipotecaria seguido ante el Juzgado de Aoiz, ya sin objeto como se ha referido por haber sido satisfecha toda deuda garantizada con la hipoteca.

En las páginas 3 y 4 de esta carta de presentación se explican las circunstancias por las que no se comunicó al Juzgado de Aoiz, ni a la Audiencia Provincial de Navarra, que se había liquidado el 15 de octubre de 2013 toda deuda garantizada con hipoteca, lo que en síntesis se debió a que el entonces Registrador de la Propiedad de Aoiz consideró que podía cancelar registralmente la hipoteca con el mandamiento judicial de cancelación de la Nota Marginal puesto que ya constaba la liquidación completa de la deuda con la entidad financiera en el protocolo notarial que iba a inscribir como inscripción 9.^a Pero el Juzgado de Aoiz emitió posteriormente este mandamiento de cancelación de la Nota Marginal, el 14 de febrero de 2014, de forma conjunta con el Mandamiento de cancelación en el que se hacía referencia al Decreto de adjudicación, y no fue posible obtener su emisión de forma separada.

Al final de esta carta de presentación, justo antes del solicito, se explicaba que en nueva conversación mantenida por esta parte el pasado 30 de abril de 2019 con el abogado del Banco de Santander, este último me había sugerido presentar en el

Registro de la Propiedad el original del Mandamiento de cancelación de hipoteca expedido el 14 de febrero de 2014 3 al objeto de que fuera calificado, en el marco de la situación fáctica que ocupa, para poder así obtener un pronunciamiento escrito del Registro sobre si para realizar la cancelación registral de la hipoteca era necesario presentar una escritura de cancelación de hipoteca.

Por ello en el solicito de esta carta de presentación se decía lo siguiente:

A la vista del Mandamiento presentado, y su calificación, determine la Sra. Registradora si con el mismo:

- i) es posible cancelar registralmente la hipoteca otorgada por Banco de Santander y la nota marginal,
- ii) si es necesario, y suficiente, presentar una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por Banco de Santander,
- iii) si es necesario que el Juzgado de Aoiz emita un nuevo mandamiento de cancelación de hipoteca y cancelación de la nota marginal a favor de Servival, o
- iv) si solo es necesario que el Juzgado de Aoiz emita un mandamiento de cancelación de la nota marginal, si también se aporta una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por Banco de Santander.

Conviene referir en este punto que el pago de la deuda garantizada con hipoteca se realizó mediante la contratación por parte de Servival de otro nuevo préstamo, garantizado con la misma finca registral n.º 32.389 mediante una fiducia de derecho foral navarro, que se otorgó aquel mismo día 15 de octubre de 2013 en el que se liquidó la deuda con Banco de Santander, y que esta fiducia fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Aoiz el siguiente 17 de enero de 2014 con la inscripción 9.^a, que es la última.

La hipoteca de Banco de Santander es la inscripción 6.^a y al final de la misma figura la nota marginal referida al procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 1021/2010 que es el que se ha seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Aoiz. La inscripción 7.^a es de una segunda hipoteca que fue cancelada por la inscripción 8.^a

En las notas de calificación del 24 de mayo de 2017 (...) no se informa nada sobre lo solicitado y se resuelve suspender la inscripción del Mandamiento porque se dice que se observa que en el Decreto de adjudicación N.º 206/20123, inserto en el Mandamiento, consta literalmente que debe expedirse un testimonio de este. Y se concluye que por tanto no es posible despachar el Mandamiento de Cancelación si no va en unión del Testimonio del Decreto, por lo que la Registradora solicita la subsanación de este error.

Sin embargo, donde se transcribe el texto que se dice que consta literalmente, no se transcribe su muy relevante parte inicial que dice "Firme que sea la resolución", la cual nunca lo ha sido por lo que se explicó y se volverá a referir más adelante en este recurso.

Es decir que conociendo fehacientemente la Registradora de la Propiedad de Aoiz que no se debe nada al Banco de Santander, que fue satisfecha toda deuda garantizada con la hipoteca cuatro meses antes de la emisión del Mandamiento, lo cual se produjo porque el Juzgado de Aoiz ignoraba que se había pagado y por tanto perdido el objeto de la ejecución hipotecaria, sucede que esta Registradora pretende dar de baja la titularidad de Servival en la propiedad de su vivienda para ponerla a nombre de Banco de Santander cuando nadie se lo ha pedido, y ya de paso cancelar la inscripción registral de la fiducia que es con la que se financió el pago de la deuda garantizada con hipoteca.

Y ello sería posible porque en el añadido que se ha hecho en la segunda nota de calificación notificada aquel mismo día 24 de mayo de 2019, la que no aparece al comprobar el CSV pero que en el Registro me dicen que es la correcta, se dice lo siguiente:

Lo que notifico de acuerdo con el citado art.322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose su asiento de presentación con arreglo al artículo 323 de la misma Ley.

Y el artículo 322 de la Ley Hipotecaria dice que la calificación negativa del documento deberá de notificarse al presentante y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido, por lo que tenemos fundados temores de que la nueva Letrada del Juzgado de Aoiz, que desconoce el asunto y todavía no ha resuelto nada sobre nuestra petición presentada el pasado 14 de febrero de 2019, pudiera enviar directamente al Registro de la Propiedad de Aoiz un Testimonio del Decreto de adjudicación y se nos diera baja en la propiedad de nuestra vivienda (y se eliminase la fiducia).

Segundo.—Actuaciones posteriores realizadas por esta parte para tratar de evitar el tener que formular este recurso gubernativo.

Es por lo referido en el extremo anterior por lo que el siguiente 27 de mayo de 2019, tres días después de recibir las notas de calificación, esta parte envió un mail, a la atención de la oficial del Registro de la Propiedad de Aoiz que había redactado dichas notas, solicitando un complemento con la información puramente objetiva que le consta al Registro de la Propiedad de Aoiz, porque entendía, y entiendo, que la calificación debería de contener la información omitida que añadíamos (...)

Porque explicábamos que las primeras palabras: “Firme que sea la presente resolución” son el inicio de la frase que figura en el Mandamiento de cancelación, y no se entiende porque la misma está cortada.

Y porque la parte final tiene relación con esta primera parte de la frase del mandamiento que ha sido omitida, puesto que se corresponde exactamente con lo que se recoge en el título inscrito en la inscripción 9.^a, ya que este impide necesariamente la firmeza de la resolución.

La situación incurrió en un punto absurdo el siguiente 30 de mayo de 2019 porque recibí un mail del Registro de Aoiz con una notificación adjunta firmada por la Registradora en la que se decía lo siguiente:

Ruego se abstenga de enviar a la dirección de correo de este Registro cartas particulares dirigidas a un miembro del personal, las cuales carecen de transcendencia jurídica alguna.

Por otra parte, le comunico que me reafirmo en la calificación realizada con fecha 16 de mayo de este año y le recomiendo que lea las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 7 de marzo de 2012 y 11 de marzo de 2014 en las que se exige, en virtud de la unidad de acto, la calificación conjunta del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación.

A todo lo anterior añadido, que Ud puede ejercitar los recursos que tenga por conveniente en defensa de su derecho.

Y es que resulta que la resolución de la DGRN de 11 de marzo de 2014 valida una requisitoria que se contiene en la nota de calificación, objeto de aquella resolución, la cual deniega la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en un procedimiento de ejecución hipotecaria por haber observado dos defectos, y así se dice en cuanto al segundo de estos defectos que también es aplicable al presente caso:

“2.—Por aplicación de la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecanos, que entró en vigor el 15 de mayo no es posible la inscripción de la adjudicación al ser anterior al 16 de junio de 2013, fecha en que termina el plazo preclusivo de un mes previsto en la citada Disposición. Para poder practicar la inscripción es necesario que el secretario certifique alguna de las siguientes circunstancias:

– Que a la fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013 se había puesto en posesión del inmueble al adquirente.

– Que no dándose tal circunstancia, no se ha formulado por el ejecutado incidente de oposición por razón de la existencia de cláusulas abusivas o que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación.

Contra la presente (...). La registradora. Fdo. Eva Leal Colino”

Se da en el presente caso la misma situación temporal y no se entiende por ello que conociendo la Registradora de la Propiedad de Aoiz esta resolución de la DGRN no haya incorporado esta requisitoria en su nota de calificación. De haberlo hecho ni siquiera hubiera sido necesario que hubiéramos solicitado incorporar la relevante información registral que omite en relación con la inscripción 9.ª, y tampoco el corte que hizo de lo transcrito del Mandamiento omitiendo “Firme que sea la presente resolución”. Porque en el caso que nos ocupa se interpuso el incidente de oposición, y además el Banco de Santander jamás ha tenido la posesión del inmueble que ocupa al presente caso, por ello dijimos en la petición de calificación sustitutoria que entendíamos que la nota de calificación de este Mandamiento también debería de contener la misma requisitoria referida a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que se impuso en la nota de calificación antes transcrita que fue objeto de la resolución de la DGRN de fecha 11 de marzo de 2014.

Y ello debido a que la Ley es igual para todos y también la aplicación de la jurisprudencia en casos idénticos, y sí la persona afectada por aquel Mandamiento y Testimonio de Decreto de adjudicación pudo quedar protegido de darse las circunstancias fijadas en la Ley 1/2013, esta parte también tiene derecho al mismo trato y a la misma protección, porque además desconocemos la situación táctica completa de aquel otro caso pero en este se producen las circunstancias por las que se tiene que aplicar la protección de esta Ley 1/2013 que se tuvo que promulgar con urgencia por una sentencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

En la otra resolución de la DGRN del 7 de marzo de 2012 también se afirman unos principios que deberían proteger a esta parte en la situación fáctica que ocupa y obligar a la Registradora a facilitar la información completa en su nota de calificación, puesto que se declara que:

Es competencia y obligación del Registrador, dentro del ámbito de su función calificadora, apreciar la existencia de obstáculos que surjan del Registro o de la documentación aportada, así como la legalidad de las formas extrínsecas de la misma, para el cumplimiento de lo ordenado en documentos expedidos por la autoridad judicial (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento).

El respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a Jueces y Tribunales impone a los Registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, no obstante lo cual, ni siquiera estas resoluciones pueden entrar automáticamente en el Registro sin pasar por el tamiz de la calificación registral. La hipoteca tiene un carácter accesorio consagrado en los artículos 1.528, 1.857.1.º y 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria, y queda ligada a la existencia del derecho principal asegurado. el cual constituye la única obligación exigible y garantizada, en su caso, con la hipoteca, la cual seguirá las mismas vicisitudes que el crédito que garantiza en relación vinculante.

(...)

Sin embargo, sería un error pensar en inscripciones automáticas. No debe ignorarse que si bien un documento público constituye un instrumento o un vehículo legal adecuado para operar una modificación registral, su inscripción no puede producirse sin más, sino que se somete a la previa calificación del registrador, en quien descansa la prerrogativa de denegar la inscripción aquellos documentos que, incluso siendo públicos, no reúnan los requisitos de fondo y de forma necesarios para alterar el contenido registral. Tanto es así que ni siquiera los mandamientos judiciales constituyen una excepción al principio anterior, u también estos deben ser fiscalizados por el registrador, que es el verdadero responsable de cuantos daños que puedan llegar a crearse a resultas de una alteración de los asientos registrales.

Bien es cierto que el artículo 100 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario impide a los registradores entrar a valorar el fondo del título que motiva la inscripción (cuya competencia es exclusiva de los jueces y tribunales); pero tampoco puede ignorarse que a renglón seguido se ordena el control de su forma (labor que recae en los registradores, a quienes corresponde velar por el cumplimiento de las “formalidades extrínsecas del documento presentado”). Ello no deja lugar a dudas de que el titular del Registro de la Propiedad no puede dar curso a cualquier mandamiento judicial que se le presente –y buena prueba de ello es que el presente recurso trae causa de la suspensión de la inscripción de dos mandamientos judiciales-, sino que la inscripción deberá quedar supeditada a un riguroso control de las formalidades extrínsecas del título, esto es, a que en él se contengan todas las menciones formales legalmente exigibles. A modo meramente enunciativo, constituye un “requisito formal extrínseco” la mención que debe realizar el fedatario público (en este caso, el secretario) para acreditar al registrador que con carácter previo a la emisión del título se ha efectuado un juicio de capacidad y de suficiencia de las facultades representativas de quien pretende una modificación de los asientos del Registro. O lo que es lo mismo, si bien es cierto que corresponderá en exclusiva al fedatario público (notario o secretario judicial) determinar si quien pretende una alteración de los asientos del Registro tiene las facultades suficientes para hacerlo, sin que el Registro pueda pronunciarse al respecto, corresponderá en exclusiva al registrador controlar que el fedatario público ha llevado a cabo tal examen, sin que en caso contrario quepa inscripción alguna (...)

La obligación garantizada con la hipoteca fue liquidada, y aquí no se pretende otra cosa distinta a que la copia de la nota de calificación que pueda enviar la Registradora de la Propiedad de Aoiz a la Letrada del Juzgado de Aoiz contenga toda la información necesaria para que la Letrada del Juzgado disponga de esta y no cometa un error en su examen, cuando además el Testimonio del Decreto de adjudicación que se solicita no era firme y fue emitido hace más de siete años, y el Mandamiento hace más de cinco años, y nunca nadie ha solicitado la inscripción del Decreto, ahora tampoco, por su improcedencia por los hechos acontecidos.

Que en estas dos resoluciones de la DGRN de fechas 7 de marzo de 2012 y 11 de marzo de 2014 se diga que se debe de efectuar la calificación unitaria del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación nos parece muy bien, pero es una circunstancia aquí irrelevante, y no hemos solicitado en ningún momento la revisión de la nota de calificación por esta cuestión.

Nos reafirmamos por ello en todo el resto de los fundamentos jurídicos que expresamos en nuestros escritos presentados sobre este asunto en el Registro de la Propiedad de Aoiz y en el Registro de la Propiedad de Estella núm. 2 que fue designado como sustituto (...)

Tercero. Actuación del Registrador sustituto.

Tenemos que denunciar que la nota de calificación del Registrador sustituto incurre en una completa incongruencia omisiva en relación con los argumentos que le expusimos para justificar nuestra solicitud de complemento de la nota de calificación.

Además, este Registrador sustituto introduce nuevos factores en su descripción de hechos que no son como los describe y que parecen pretender distorsionar la realidad.

Así en su hecho tercero, en relación con la fiducia otorgada el 15 de octubre de 2013 como garantía del nuevo préstamo con el que se liquidó el préstamo de Banco de Santander, dice lo siguiente:

(Es decir transmitió la finca con posterioridad al auto y decreto de adjudicación de fechas 31 de julio y 29 de junio de 2012).

La fiducia de derecho navarro no es una completa transmisión y opera como una garantía similar a la hipoteca. En relación con estas el Gobierno de Navarra no liquida el

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales sino Actos Jurídicos Documentados como en cualquier otro préstamo hipotecario. La vivienda sigue inscrita por tanto en el Registro de la Propiedad de Aoiz a nombre de Servival. que nunca ha dejado de ser propietario con la salvedad de la restricción de sus derechos de propiedad en cuanto a la fiducia. Y además no existe ningún auto de fecha 31 de julio de 2102, es decir esto se lo ha inventado el Registrador sustituto, y el decreto de adjudicación de fecha 29 de junio de 2012 estaba recurrido y no era firme el 15 de octubre de 2013 cuando el Banco de Santander cobró todo lo adeudado, por lo que ya nunca podía ser firme en un futuro que no fuera por error subsanable por su nulidad radical.

Y en su hecho cuarto apartado B) en relación con el Decreto el Registrador sustituto dice lo siguiente:

B) Dicho Decreto fue recurrido por la ejecutada dando lugar al Auto 57/2013 de fecha veinticinco de octubre de dos mil trece de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra, en virtud del cual se decreta la firmeza tanto de los autos de ejecución hipotecaria 1021/2010 como del mandamiento de cancelación, señalando además de que dicha resolución es firme y contra la misma no cabe recurso alguno.

El Auto 57/2013 referido de la Audiencia Provincial es como bien se dice de 25 de octubre de 2013, es decir de fecha diez días posterior a que se hubiera liquidado toda deuda a Banco de Santander, y se dictó porque nadie informó a la Audiencia Provincial de esta circunstancia puesto que de haberse hecho el contenido del Auto hubiera sido que se archivase el procedimiento de ejecución por haber perdido este su objeto.

Pero en cualquier caso lo que se ha presentado para su calificación es el Mandamiento de cancelación y resulta surrealista esta nueva invención del Registrador sustituto en relación con que en este Auto 57/2013 de la Audiencia Provincial se decretase también la firmeza del Mandamiento de cancelación cuando resulta que el mismo se emitió el siguiente 14 de febrero de 2014, es decir más de tres meses y medio después, lo que evidencia la imposibilidad de tal afirmación va por puras razones temporales.

Por lo que veremos de seguido parece que a este Registrador sustituto le sentó muy mal tener que trabajar en una calificación sustitutoria, (...), y por ello no contesta ni a nuestra solicitud ni a ninguno de los argumentos, pero lo que en cualquier caso entiendo que es intolerable es que se invente hechos que no son ciertos.

A partir de aquí el Registrador sustituto comienza sus fundamentos de derecho disertando sobre que el mandamiento judicial cancelatorio solo puede despacharse, conjuntamente, con el testimonio del auto de adjudicación judicial, con el cual forma un todo inescindible. Nos parece muy bien y estamos totalmente de acuerdo, pero no es sobre esta cuestión respecto a la que objetamos la nota de calificación sino por las omisiones antes explicadas.

Pero lo nuevamente surrealista es que el Registrador sustituto a continuación trate de ligar la necesaria valoración conjunta del Decreto de adjudicación y el Mandamiento de cancelación con la siguiente manifestación que realiza a continuación:

..., llevaría al absurdo jurídico de expulsar al titular de la hipoteca, adjudicatario de la finca según el decreto 206/2012, quedando la finca a nombre del deudor ejecutado libre de cargas y gravámenes. Que parece ser lo pretendido por el recurrente. Doctrina legal confirmada por las Resoluciones de la D.G.R.N. de fecha 7 de marzo de 2012 y 11 de marzo de 2014, entre otros.

Parece que se me acusa de tratar de realizar una estafa. Tengo que entender que semejante afirmación solo se puede deber a la frivolidad de este Registrador sustituto por no haberse leído siquiera nuestros escritos de solicitud de complemento de la nota de calificación donde constan las referencias documentales del expediente en relación con que Banco de Santander cobró toda su deuda cuando el Decreto de adjudicación no era firme (y estaba además presentado el Incidente Extraordinario de Oposición), lo cual se contiene en el título notarial que constituye la inscripción 9.^a, por lo que no sabemos en base a que entiende este Registrador sustituto que el Banco de Santander debería

adjudicarse la finca (lo cual lógicamente la entidad financiera no reclama). Y tampoco se ha debido leer el Registrador sustituto nuestro escrito de presentación del Mandamiento de cancelación, que hemos transcrito antes, porque solo preguntábamos en sus cuatro apartados como consideraba la Registradora de la Propiedad de Aoiz que se podía cancelar registralmente la hipoteca en esta situación ofreciendo también la colaboración de Banco de Santander, como no podía ser de otra manera, si tuviese que otorgar una cancelación notarial de hipoteca, lo cual no ha habido manera que nos lo dijera nunca por escrito el Registro de la Propiedad de Aoiz y fue la razón por la que se presentó el Mandamiento.

Y a continuación entiendo que el Registrador sustituto ya no solo no resulta frívolo sino temerario cuando dice:

En este punto entiendo debo aclarar al impugnante que en contra de su opinión según se desprende de la página 4 del escrito de 2 de mayo de 2019 identificado como documento número 2, absolutamente infundada, cuando se despache el mandamiento judicial se cancelará la titularidad fiduciaria de la inscripción 9.ª de la finca registral 32389 de Egüés, como demuestra la palabra “sin excepción” recogida en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria transcrito, cuya atenta lectura le recomiendo.

Pues yo le recomiendo la atenta lectura del artículo 695 LEC que en su apartado primero dice que solo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en una serie de causas determinadas. Y de estas la causa primera, como es lógico, fija el supuesto de la extinción de la obligación garantizada siempre que se presente escritura pública de carta de pago, lo cual se ha hecho con el incidente de nulidad de actuaciones presentado el 14 de febrero de 2019. Y además esto se recoge en el título que se inscribe en la inscripción 9a que dice que se puede cancelar.

Y la causa cuarta es el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible, lo cual también aconteció con la imposición de un SWAP por parte de Banco de Santander cuyos saldos se confundían con los del préstamo con garantía hipotecaria por corresponder a ambos productos relacionados una única cuenta corriente. Y este SWAP, que fue posteriormente declarado nulo por sentencia firme, es la razón principal por la que se presentó el incidente extraordinario de oposición de la Ley 1/2013 cuya referencia en la nota de calificación es insoslayable según lo que se determina en la resolución de la DGRN de 11 de marzo de 20145 porque la Disposición transitoria primera de esta Ley 1/2013, que refiere a los procedimientos en curso, dice que:

Esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento.

Y por ello el contenido de esta Resolución de la DGRN de fecha 11 de marzo de 2014 que hemos transcrito antes en lo relacionado con este asunto, siendo este el caso que nos ocupa en el cual esta parte nunca ha dejado de ostentar la posesión, además de la propiedad, de su vivienda.

Y también le recomiendo que esté al caso de las nuevas leyes que se van promulgando porque también sucede que por razón de la Directiva 2014/17/UE se ha tenido que promulgar la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Y en la disposición transitoria tercera de esta nueva Ley 5/2019 se dice que todavía está en vigor el plazo para la interposición del incidente extraordinario de oposición referido en la Ley 1/2013 en todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente (la entidad ejecutante) conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo cual es el caso que ocupa a esta finca registral n.º 32.389.

Y en el apartado segundo de esta disposición transitoria tercera también se dice que dicho plazo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente

extraordinario. Es decir, la responsabilidad del inicio del cómputo recae ahora en el Juzgado y no en el ejecutado como sucedía con la anterior Ley 1/2013, lo cual es lógico cuando se trata de la protección del deudor hipotecario. Y nada ha proveído el Juzgado de Aoiz a este respecto.

Y si ya en la resolución de la DGRN se establece que en la calificación de los decretos de adjudicación y mandamientos de cancelación de cargas se debe de exigir en adjudicaciones anteriores al 16 de junio de 2013 que el Juzgado certifique que a la fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013 se había puesto en posesión del inmueble al adquirente, y que no dándose tal circunstancia, que no se había formulado por el ejecutado incidente de oposición por razón de la existencia de cláusulas abusivas o que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación, con más motivo no se debería de olvidar realizar tal advertencia en esta nota de calificación cuando además se ha promulgado la nueva Ley 5/2019 que mantiene la exigencia.

No poner dicho requisito en la nota de calificación cuando es una exigencia legal, por doble Ley, y cuando además en este caso consta que se ha liquidado toda deuda garantizada por hipoteca, y además por méritos de nuevo préstamo con garantía real mediante la inscripción 9.^a, que se dice por el Registrador sustituto que se debe cancelar, nos deja ya sin palabras en cuanto a la valoración de lo actuado por estos Registradores, que parece que no conocen el significado del concepto de seguridad jurídica que es para lo que se ha construido un sistema registral tan avanzado como el español, probablemente líder en el mundo en este campo.

Y todavía sigue lo que entiendo es una impertinencia del Registrador sustituto cuando de seguido dice lo siguiente:

El recurrente con una insistencia digna de mejor causa, ha “literalmente” “machacado” al Registro de la Propiedad de Aoiz con todo tipo de llamadas telefónicas, emails, envíos postales, opiniones, comentarios de toda índole, etc., etc., relativos a una ingente cantidad de documentos y “asuntos” judiciales que poco o nada tienen que ver con el procedimiento Registral.

Lo mismo que ha intentado al remitir al Registro de la Propiedad de Estella/Lizarra Número Dos una serie de documentos innecesarios.

No conocemos mejor causa que intentar evitar que te arrebaten la propiedad del mayor patrimonio que uno dispone, pero en cualquier caso todos los escritos, y mail, enviados a estos dos Registros constan en la documentación acompañada con este recurso, y en cualquier caso parece que no han sido suficientes para obtener un trato como puede recibir cualquier otro ciudadano, y por ejemplo el que tuvo la fortuna de encontrarse con una Registradora como la Sra. Eva Leal Colino, cuya nota de calificación es el objeto de la resolución del 11 de marzo de 2014, porque ella sí que protege al deudor hipotecario (en este caso ni siquiera somos deudor hipotecario desde el 15 de octubre de 2013 y todavía nos tenemos que ver en estas circunstancias).

Todo el resto de la calificación de este Registrador sustituto entendemos que es un despropósito contra los hechos.

Así se dice de seguido que esta parte desconoce que el Registrador, y su sustituto, para ejercer la función reconocida en el artículo 18 LH solo puede tener en cuenta el título presentado y el contenido de los asientos Registrales, cuando lo que se le pide precisamente es que no ignore el contenido de la inscripción 9.^a (que el Registrador sustituto ya la quiere cancelar cuando es el nuevo título por el que se cancela el anterior préstamo con garantía hipotecaria).

Y después añade que de todo lo aportado y manifestado se deducen profundas contradicciones, cuando no actuaciones difíciles de comprender al amparo de la legalidad vigente, y como ejemplo de esta anterior manifestación dice que esta parte solicita la cancelación de cargas con el Mandamiento en cuestión, lo cual es falso porque no hemos solicitado nada de forma concluyente sino únicamente un pronunciamiento sobre cómo cancelar registralmente la hipoteca, para luego decir que hemos interpuesto el incidente de nulidad de actuaciones solicitando se anule el Mandamiento, lo cual sí

que es cierto porque entendemos que el Mandamiento se tiene que emitir a favor de Servival. Y por ello pregunta que en qué quedamos, si es válido el Mandamiento y sirve para cancelar los asientos de la citada finca, o es nulo y no vale para cancelar nada. Pues esta pregunta la debería de contestar él que es el Registrador porque esto es precisamente lo que pregunta este titular registral.

No sabemos tampoco a que se refiere el Registrador sustituto cuando habla de una serie de "situaciones", por denominarlas "suavemente", pero parece improcedente que en una resolución de Registrador se utilicen insinuaciones.

Aquí lo único cierto es que este titular registral sufrió en su día una ejecución hipotecaria cuando no debía una sola cuota al Banco de Santander, y esto sucedió porque por causa de una cláusula abusiva que se había impuesto el día de la contratación del préstamo se obligó a contratar, en el mismo momento del otorgamiento de la hipoteca, un SWAP (un derivado financiero) como seguro de tipos de interés que era defectuoso (se pagaba tanto si subían los intereses como si bajaban), y por causa del mismo se daba confusión de saldos con los de la hipoteca porque ambos productos compartían la misma cuenta corriente.

El SWAP fue posteriormente declarado nulo por sentencia firme quedando en evidencia la inexistencia de deuda. Pero mientras tanto el Banco de Santander inició la ejecución hipotecaria facilitando al Juzgado de Aoiz un domicilio antiguo de esta parte al cual ni siquiera mandaban los extractos bancarios desde mucho tiempo atrás.

Y el Juzgado, al serle devueltas las notificaciones no realizó la constatación del domicilio de Servival. en el Registro Mercantil, a pesar de que la obligación de verificación por parte de los juzgados del domicilio social de una mercantil en los registros pertinentes, en casos de ejecución, es cuestión totalmente zanjada por el Tribunal Constitucional en su sentencia núm. 78/2007, de 7 de julio. Consecuencia de este proceder fue que se siguió un procedimiento sumario debido a que se realizó la notificación por edictos tanto para el propio trámite de la ejecución como incluso para el de la subasta.

A pesar de todo lo anterior tuvimos la fortuna de poder obligar a la entidad financiera a admitir el pago de la deuda garantizada con hipoteca, antes de que culminase el procedimiento de ejecución hipotecaria, porque se promulgó posteriormente la Ley 1/2013 por razón de la sentencia del TJUE, que junto con el resto de las instituciones de la Unión Europea son los grandes garantes de los derechos y las libertades tan machacadas en este país por la falta de tutela judicial efectiva que ocurre principalmente por la falta de medios tan clamorosa que se da en la Administración de Justicia, que hace que muchos agentes jurídicos traten los asuntos con la vista puesta en eludir el trabajo. Y no se entiende esta falta de medios cuando la Administración de Justicia es el pilar más básico de un estado de derecho junto con las fuerzas de seguridad, y por ello de la creación de riqueza que solo la generan los ciudadanos, y debería ser por esto que dicha Administración recibiera los recursos del Estado de forma prioritaria, que para lo demás ya proveerían los ciudadanos con una mayor recaudación de impuestos al aumentar la riqueza generada por la mejora de la seguridad jurídica, lo cual es un axioma universal.

Y después de tener que aguantar el mal funcionamiento del sistema, y ya se nos sabrá disculpar la queja porque han sido muchos años de sufrimiento con este asunto, ahora también hay que soportar que te digan unos Registradores que te tienen que quitar tu vivienda del Registro de la Propiedad, cuando no debes un solo céntimo a la entidad financiera desde hace casi seis años, negando por omisión la protección de lo regulado en la Ley 1/2013 y también en la Ley 5/2019.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 670 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1988, 30 de junio de 1992, 21 de enero de 2005, 24 de mayo de 2007, 15 de enero de 2009, 12 de febrero de 2010, 9 de mayo y 26 de septiembre de 2011, 4 de diciembre de 2012, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero de 2014, 10 de marzo, 6 de julio, 16 de septiembre y 20 de octubre de 2016, 13 de septiembre de 2017 y 23 de marzo de 2018.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible un mandamiento de cancelación de cargas dictado en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria sin acompañarse el correlativo testimonio del decreto de adjudicación.

2. Como cuestiones previas debe manifestarse este Centro Directivo en relación a ciertos extremos contenidos en el escrito de recurso.

En primer lugar, debe recordarse el ámbito objeto del propio recurso y en segundo lugar la función calificadora del registrador de la Propiedad en relación a los documentos expedidos por la autoridad judicial.

En cuanto al primero de los extremos es doctrina consolidada de este Centro Directivo que los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo

todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

En relación a la extensión de la función calificadoras de los registradores de la Propiedad en relación a los documentos judiciales debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

3. Entrando en el fondo del asunto son hechos relevantes del presente expediente que se presenta en el Registro de la Propiedad un mandamiento de cancelación de cargas dictado en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria sin venir acompañado del oportuno testimonio del decreto de adjudicación.

Por tanto, la cuestión se circunscribe a determinar si el mandamiento es suficiente título para practicar la cancelación registral del derecho real de garantía hipotecaria presentado aisladamente, sin entrar en otras consideraciones.

Conforme a lo anteriormente dispuesto dicho extremo no excede de las facultades calificadoras conforme a la doctrina anteriormente expuesta elaborada por este Centro Directivo en relación a la interpretación del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Dicha cuestión no debe quedar al margen de la calificación registral al no referirse ni a la bondad (Resolución de 5 de julio de 1993) ni al fundamento (Resoluciones de 28 de noviembre de 1998 y 18 de mayo de 2002) de las decisiones judiciales.

El artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, del Decreto de Adjudicación». Dicho artículo debe relacionarse con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria cuyo decir que «el testimonio expedido por el Secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

Esta Dirección General ha señalado en su Resolución de 18 de julio de 2018 que: «Además, en este caso el título posterior (mandamiento de cancelación de cargas) en ningún caso puede despacharse sin que se inscriba el anterior (auto de adjudicación), como resulta de lo establecido en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, según el cual el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado».

a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y, como ha quedado expuesto, en el presente caso el auto de adjudicación ha sido objeto de calificación negativa».

Por tanto, debe concluirse que no cabe la presentación del mandamiento de cancelación de cargas sin el testimonio del decreto de adjudicación.

Para obtener la cancelación de la hipoteca será preciso otorgar la correspondiente escritura de cancelación por la entidad acreedora o en procedimiento judicial seguido contra dicha entidad acreedora cuya pretensión sea precisamente obtener dicha cancelación (cfr. artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

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

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

Madrid, 30 de octubre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.