

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9679** *Resolución de 31 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 3, por la que se suspende la inscripción de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don J. S. F., en nombre y representación de la mercantil «Reciclajes Sierra, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que se suspende la inscripción de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

#### Hechos

##### I

Mediante decreto de adjudicación, dictado el día 1 de diciembre de 2020 por doña M. G. L., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Almería, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1309/2018 sobre juicio cambiario número 454/2018, a instancia de «Reciclados Sierra, S.L.» contra «Cabocrops, S.L.», se adjudicaba a la mercantil ejecutante la finca registral embargada que había sido objeto de ejecución y, asimismo, se decretaba la cancelación de la anotación de embargo acordada en el procedimiento sobre dicha finca. En el antecedente de hecho tercero de dicho decreto se indicaba que «se aportó a autos la certificación registral prevista en el artículo 656 de la Ley 1/2.000, de Enjuiciamiento Civil, constando asimismo haberse realizado las notificaciones a que se refiere el artículo 659 de dicha Ley» y, según el antecedente de hecho cuarto, en el anuncio de la subasta pública se hizo constar que la certificación registral estaba de manifiesto en la Secretaría del Juzgado.

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 testimonio de dicho decreto de adjudicación, donde consta que había devenido firme, y mandamiento para que se llevase a efecto lo acordado en el citado decreto, donde se insertaba también testimoniado dicho decreto, expedidos ambos el día 22 de diciembre de 2020 (si bien consta como fecha de firma electrónica el día 23 de diciembre de 2020) por doña M. G. L., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Almería, junto con la carta de pago del Impuesto y una instancia relativa a la situación arrendaticia de la finca, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada n.º 353 del año 2021

Asiento n.º 44 del diario 72

Presentante: Reciclajes Sierra, S.L.

Interesado: Reciclajes Sierra, S.L.

Naturaleza: testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación.

Objeto: adjudicación con cancelación de cargas.

Procedimiento: ejecución de títulos judiciales 1309/2018, sobre juicio cambiario 454/2018.

Autoridad judicial: M., G. L., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 5 de Almería.

#### Hechos

I. El día veintiuno de enero de dos mil veintiuno, bajo el asiento 44 del Diario 72, fueron presentados el precedente testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento por duplicado expedidos el día veintidós de diciembre de dos mil veinte por doña M. G. L., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 5 de Almería, en el que se sigue procedimiento ejecución de títulos judiciales 1309/2018 sobre Juicio Cambiario 454/2018, a instancia de «Reciclados Sierra, S.L.», contra «Cabocrops, S.L.», en virtud del cual se adjudica a «Reciclados Sierra, S.L.», la finca registral 40263 del término de Níjar. Fueron presentados junto con la carta de pago del impuesto y una instancia relativa a la situación arrendaticia de la finca.

II. El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar la adjudicación con cancelación de las cargas anteriores y posteriores por haber observado el siguiente defecto que impiden su práctica, y emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho:

1) La finca no se describe en la forma legalmente prevista, por cuanto se omite su superficie y linderos. Incluso del Registro resulta que dicha finca lleva vinculada, como anejo en titularidad «ob rem» el dominio de dos enteros, sesenta y seis centésimas por ciento de cada una de las fincas situadas en el mismo paraje que ésta, inscritas como fincas 39851, 39857, 39863 y 39883. Todo ello imposibilita su completa identificación y por ello la inscripción solicitada.

2) Si bien del Antecedente de Hecho 3.º del precedente documento, resulta que se aportó a autos la certificación registral prevista en el artículo 656 de la LEC, constando haberse realizado las notificaciones a que se refiere el artículo 659 de dicha Ley; y según el Antecedente de Hecho 4.º dicha certificación registral estaba de manifiesto en la Secretaría del Juzgado cuanto [sic] se sacó la finca a pública subasta; es lo cierto que del Registro no resulta haberse expedido dicha certificación y sin que al margen de la anotación preventiva de embargo letra E -que es la que motiva el procedimiento- se dejara constancia de su expedición por nota a su margen.

Circunstancias éstas que habrán ser objeto de aclaración y/o determinación para la correcta calificación y, en su caso, despacho del precedente documento.

Incluso del mismo, solamente resulta en su Parte Dispositiva y, en lo que ahora interesa, que se acuerda «la cancelación de la anotación de embargo acordada en este procedimiento sobre la finca...» y nada más; esto es, se omite cualquier referencia a la cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación, entre las que se incluye una hipoteca y diez anotaciones de embargo. Discordancia esta que también habrá de ser objeto de aclaración y/o determinación para la correcta calificación y, en su caso, despacho del precedente documento.

#### Fundamentos de Derecho

- 1) Artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.
- 2) Artículos 656, 659, 660, 670.8, 673 y 674 y concordantes de la LEC.

Artículo 172.2 del Reglamento hipotecario.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose

la calificación –entre otros extremos– a los «obstáculos que surjan del Registro» a la «legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a las «que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos», y a la «no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.»

Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende, además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a la «competencia del Juzgado o Tribunal», y a la «congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado».

Como ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resoluciones de 26 de mayo de 1997 y 30 de septiembre de 2005, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral. En la de 19 de febrero de 2007 señala que entre esas exigencias de nuestro sistema registral está «la debida determinación del asiento» a practicar.

En la de 26 de abril de 2005 declara que «la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión». Y en otras muchas, como las de 19 y 21 de febrero, 23 de junio, 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007, 2 de febrero y 7 de octubre de 2008 y 22 de enero y 30 de abril de 2009 -por citar sólo las más recientes-, insiste en el principio de calificación de los documentos judiciales relacionándolo con la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes han sido parte en el proceso, todo ello a los solos efectos de proceder o no a su inscripción, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

#### Acuerdo

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción y cancelación acordada en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde ésta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L. H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo Cotillas Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Almería 3 a día ocho de febrero del dos mil veintiuno».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. F., en nombre y representación de la mercantil «Reciclajes Sierra, S.L.», interpuso recurso día 2 de marzo de 2021 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«Hechos y fundamentos

El pasado día se presentó en el Registro de la Propiedad 3 de Almería el decreto señalado por la que la entidad que represento se adjudicaba una finca rústica cuya descripción consta en el mismo (...)

Dicha finca está gravada con una hipoteca en favor de BBVA formalizada en fecha 26 de febrero de 2018, y otros embargos posteriores, todos posteriores al embargo que dio lugar a la ejecución judicial en la que resulta adjudicataria Reciclajes Sierra SL, que además era el acreedor.

El Registrador califica negativamente la inscripción en base a dos argumentos:

El primero, por no describirse los linderos en la forma prevista, al omitir superficie y linderos, lo cual es subsanable.

El segundo, y al que se dirige el recurso, es por la no expedición de la certificación de cargas del art. 659 (...)

Pues bien, esta DGRN tiene reconocido en resolución de fecha 25 noviembre 2002 que dicha certificación no es esencial, salvo en un supuesto, que esta consideración sólo puede sostenerse respecto de los titulares de segundas hipotecas constituidas durante la yacencia de la primera, cuando se ejecuta ésta.

No siendo éste el caso, procede revocar la calificación en este pronunciamiento.

Concretamente, esta resolución cuyos fundamentos hacemos nuestros, señala:

«A las consideraciones anteriores puede añadirse que los principios de la ‘perpetuatio legitimationi’, y eficacia de la cosa juzgada no permiten interpretar los artículos 656, 659 y 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEG 1881, 1) como trámites esenciales cuya omisión pueda determinar la nulidad del procedimiento; esta consideración sólo puede sostenerse respecto de los titulares de segundas hipotecas constituidas durante la yacencia de la primera, cuando se ejecuta ésta; pero tratándose de derechos adquiridos sobre el bien a ejecutar cuando ya consta en el Registro la anotación de embargo, habrá de entenderse que tales comunicaciones constituyen simplemente una forma activa e individualizada de publicidad registral. Las argumentaciones anteriores armonizan, además, con el criterio restrictivo que la Ley Orgánica del Poder Judicial (RCL 1985, 1578, 2635) adopta en sede de nulidad de las actuaciones judiciales (cfr. artículos 238 y siguientes), pues no pueden ser considerados como trámites esenciales del procedimiento aquellos que derivan de una actuación unilateral del ejecutado, realizada de espaldas al proceso, una vez iniciado éste y anotada fa traba, pues su omisión no causa indefensión ya que, cuando los titulares posteriores adquirieron su derecho, pudieron conocer perfectamente, por el contenido del Registro, la concreta situación jurídico-real del bien adquirido, y es a ellos a quienes incumbe estar alerta para intervenir en las actuaciones de ejecución; es más, si inscribieron su derecho, conforme al artículo 434.3.º del Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476, 642), en la nota de despacho de su título se les habrá advertido de la existencia del embargo anotado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.»

Leyendo todo el recurso se verá más profundamente el razonamiento que ayuda a la posición del cliente; este recurso se puso precisamente ante la negativa de un Registrador a inscribir una adjudicación por no haberse inscrito previamente la certificación de cargas; el recurso es estimado y se acuerdo proceder a la inscripción.

Esta resolución de la DGRN sirve de base a sentencias como la de la Audiencia Provincial de Guadalajara, Auto 2712008 de 21 de febrero para, en aplicación de esta doctrina, revoca la nulidad de una adjudicación judicial de una finca.

Por tanto, la negativa del Registrador infringe la doctrina de la DGRN y del Tribunal Supremo, de tal manera que no resulta conforme a derecho la denegación de la inscripción por este motivo, al estar facultadas las partes a ampliar el plazo del préstamo al margen que lo hagan con posterioridad al vencimiento del plazo inicialmente pactado.

Siendo el primer defecto subsanable, se interesa una resolución favorable de esta dirección respecto al segundo motivo que inspira la calificación negativa, al objeto de, una vez se estime el mismo, proceder a subsanar el defecto denunciado en cuanto a la descripción de linderos.

Por lo expuesto,

A la Dirección General de Registros y del Notariado solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa del Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad 3 de Almería, a inscribir el decreto de uno de diciembre de 2020 dictado por el Juzgado de Primera Instancia 5 de Almería, en autos de ejecución de títulos judiciales 1309/2018, citada por el motivo segundo, manteniendo la calificación únicamente en cuanto al motivo primero».

#### IV

El registrador de la Propiedad de Almería número 3 dio traslado del escrito de recurso al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Almería, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100, 143, 175, 233 y 434 del Reglamento Hipotecario; 238 y siguientes de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 656, 659, 660, 673 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de febrero de 1997, 11 de abril de 1991, 22 de febrero de 1993, 25 de noviembre de 2002 y 21 y 23 de julio de 2011.

1. En el supuesto de este expediente se presenta para inscripción el testimonio de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, acompañado de mandamiento ordenando llevar a efecto lo acordado y de otros documentos complementarios.

En dicho decreto se acuerda adjudicar la finca que ha sido objeto de ejecución a favor del ejecutante.

También se acuerda decretar la cancelación de la anotación preventiva de embargo acordada en el procedimiento sobre dicha finca, pero en cambio no se decreta la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a dicha anotación de embargo, ni siquiera de una manera genérica. Por otro lado, el mandamiento de cancelación presentado se limita a ordenar que se lleve a efecto lo acordado.

Además, en el decreto se señala, en el antecedente de hecho tercero, que «se aportó a autos la certificación registral prevista en el artículo 656 de la Ley 1/2.000, de Enjuiciamiento Civil, constando asimismo haberse realizado las notificaciones a que se refiere el artículo 659 de dicha Ley», y en el antecedente de hecho cuarto que en el anuncio de la subasta se anunció que la certificación registral estaba de manifiesto en la Secretaría del Juzgado, cuando del Registro resulta que no es así, que no consta por nota al margen de la anotación preventiva de embargo en cuestión que se hubiese expedido certificación registral de dominio y cargas de la finca a efectos de la ejecución en virtud de lo previsto en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni por tanto que se hubiese practicado las subsiguientes comunicaciones a los titulares de derechos

que figurasen en la certificación de cargas y que apareciesen en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, como exige el artículo 659 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil en tales casos de expedición de certificación para la ejecución.

De los defectos que el registrador señala en su nota de calificación, es objeto de recurso únicamente el segundo, que es por tanto el único acerca del que ha de pronunciarse esta resolución.

Según dicho defecto segundo de la nota, es necesario aclarar o determinar la circunstancia antes mencionada, esto es, que en el antecedente de hecho tercero del decreto de adjudicación se indica que se aportó a autos la certificación registral prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, constando haberse realizado las notificaciones a que se refiere el artículo 659 de dicha ley, y según el antecedente de hecho cuarto del mismo dicha certificación registral estaba de manifiesto en la Secretaría del Juzgado cuando se sacó la finca a pública subasta, mientras que del Registro no resulta haberse expedido dicha certificación y no consta al margen de la anotación preventiva de embargo letra E -que es la que dio lugar a la ejecución- nota de su expedición; y además, según el mismo defecto segundo, es necesario aclarar o determinar también la discordancia consistente en que del decreto de adjudicación «solamente resulta en su Parte Dispositiva y, en lo que ahora interesa, que se acuerda «la cancelación de la anotación de embargo acordada en este procedimiento sobre la finca...» y nada más; esto es, se omite cualquier referencia a la cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación, entre las que se incluye una hipoteca y diez anotaciones de embargo».

2. La primera cuestión que hay que resolver por tanto en este expediente es si es posible inscribir la adjudicación y correspondiente cancelación de cargas posteriores decretada en un procedimiento de ejecución ordinario sobre la base de un embargo anotado en el Registro sin que conste por nota al margen de la anotación de embargo practicada en el procedimiento la expedición de certificación registral de dominio y cargas a efectos de dicha ejecución exigida por el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y sin que por tanto se hayan practicado las comunicaciones a los titulares de derechos que figurasen en la certificación de cargas y que apareciesen en asientos posteriores al del derecho del ejecutante que exige el artículo 659 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil en tales casos de expedición de certificación para la ejecución.

En este caso, es cierto que del decreto de adjudicación se indica una circunstancia que resulta contradicha por lo que resulta del Registro, ya que aquel afirma que se expidió y se aportó al procedimiento la certificación registral prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que constaba que se habían realizado las notificaciones a que se refiere el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que de los libros del Registro no hay constancia por nota marginal en la anotación que se expidiese dicha certificación, por lo que tampoco se pudieron practicar las comunicaciones subsiguientes.

Es evidente que sería deseable una mayor claridad acerca de este extremo en el decreto de adjudicación. Pero con independencia de las aclaraciones que pudieran darse, debe partirse de la situación registral existente, esto es, que no consta en el Registro nota al margen de la anotación preventiva de embargo practicada en el procedimiento de haberse expedido certificación registral para la ejecución y que en consecuencia no se practicó ninguna comunicación a estos efectos a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación preventiva de embargo practicada en el procedimiento de ejecución, y este es el punto del que ha de partirse para determinar si es posible inscribir o no la adjudicación acordada y la correspondiente cancelación de cargas.

3. Como ya ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»), a diferencia de lo que ocurre en la ejecución hipotecaria, en el procedimiento ejecutivo no es esencial la certificación de cargas.

En efecto, antes de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1992, iniciado el juicio ejecutivo y trabado el embargo, no se preveía notificación alguna a los titulares de derechos sobre el bien embargado adquiridos con posterioridad a la traba.

Los artículos 1490 y 1494 de dicho texto contemplaban la hipótesis de ejecución de una primera hipoteca (no de un embargo) con existencia de hipotecas posteriores al bien a ejecutar, constituidas con anterioridad al inicio de la ejecución de aquélla, y, en tal caso, era razonable que a los titulares de estas segundas o posteriores hipotecas se les permitiera, bien evitar la ejecución pagando el crédito hipotecario preferente, bien participar en el avalúo del bien ejecutado, pues de ello dependería la suerte de su derecho, constituido durante la fase de yacencia de la hipoteca.

Extender a los titulares de derechos recayentes sobre un bien ya embargado en juicio ejecutivo el mismo sistema que originariamente se previó para los titulares de segundas o posteriores hipotecas constituidas antes del inicio de la ejecución de la primera, no sólo carece de verdadero fundamento, pues la anotación del embargo ya advierte a aquéllos de la muy probable e inminente ejecución y de la fragilidad de su derecho, sino que agrava injustamente la situación del actor, y ello porque se permitiría que el deudor, luego de haber sido embargado, pueda provocar, por su exclusiva actuación, dilaciones y encarecimientos en el procedimiento.

4. A las consideraciones anteriores puede añadirse que los principios de la «perpetuatio legitimationis» y eficacia de la cosa juzgada no permiten interpretar los artículos 656, 659 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como trámites esenciales cuya omisión pueda determinar la nulidad del procedimiento; esta consideración sólo puede sostenerse respecto de los titulares de segundas hipotecas constituidas durante la yacencia de la primera, cuando se ejecuta ésta; pero tratándose de derechos adquiridos sobre el bien a ejecutar cuando ya consta en el Registro la anotación de embargo, habrá de entenderse que tales comunicaciones constituyen simplemente una forma activa e individualizada de publicidad registral.

Las argumentaciones anteriores armonizan, además, con el criterio restrictivo que la Ley Orgánica del Poder Judicial adopta en sede de nulidad de las actuaciones judiciales (cfr. artículos 238 y siguientes), pues no pueden ser considerados como trámites esenciales del procedimiento aquellos que derivan de una actuación unilateral del ejecutado, realizada de espaldas al proceso, una vez iniciado éste y anotada la traba, pues su omisión no causa indefensión, ya que, cuando los titulares posteriores adquirieron su derecho, pudieron conocer perfectamente, por el contenido del Registro, la concreta situación jurídico-real del bien adquirido, y es a ellos a quienes incumbe estar alerta para intervenir en las actuaciones de ejecución; es más, si inscribieron su derecho, conforme al artículo 434.3.º del Reglamento Hipotecario, en la nota de despacho de su título se les habrá advertido de la existencia del embargo anotado.

En este sentido el artículo 660.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «la ausencia de las comunicaciones del Registro o los defectos de forma de que éstas pudieran adolecer no serán obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble en la ejecución».

Por lo tanto, no es requisito necesario para poder practicar la inscripción del decreto de adjudicación y del correspondiente mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución ordinario el hecho de que no se haya expedido certificación registral en el mismo y de hecho así lo reconoce también el propio registrador en su informe en defensa de la nota.

5. Existe sin embargo un segundo aspecto del defecto discutido, como es el hecho de que en este caso el decreto dictado acuerda decretar la cancelación tan solo de la anotación preventiva de embargo acordada en el procedimiento sobre la finca objeto del mismo y el mandamiento se limita por su parte a ordenar que se lleve a efecto lo acordado.

En cambio, tal como señala el registrador en su nota y reitera en su informe, el mandamiento no ordena cancelar todas las inscripciones y anotaciones posteriores a dicha anotación de embargo que ha dado lugar a la ejecución, tal como exigen el párrafo

segundo del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la regla segunda del artículo 175 del Reglamento Hipotecario -con la sola excepción, según este último, de aquellas que estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta-.

Dado que en este caso existen sobre la finca una inscripción de hipoteca y diez anotaciones de embargo posteriores a la anotación preventiva de embargo que ha dado lugar al procedimiento de ejecución, de acuerdo con los preceptos citados el mandamiento debería ordenar también la cancelación de estas inscripciones y anotaciones, por lo que es necesario que se aclare dicho mandamiento de cancelación en este sentido, tal como señala el registrador en su nota.

6. En relación con lo anterior, es necesario tener en cuenta que como señalara la Resolución de este Centro Directivo de 21 de julio de 2011, es función de los registradores verificar los documentos inscribibles a fin de realizar debidamente el asiento y en su caso su cancelación.

Por tal motivo, es doctrina de esta Dirección General que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral, no siendo suficientes a estos efectos expresiones genéricas o indeterminadas que además de no cumplir los requisitos de claridad y determinación de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, no permiten conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada.

Si bien de dicha exigencia se excluyen las inscripciones y anotaciones posteriores a la nota de expedición de la certificación registral de cargas para el oportuno procedimiento (artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 233 del Reglamento Hipotecario), tal exoneración no se aplica a los asientos anteriores a la fecha de la expedición de dicha certificación y en este caso, como hemos visto, no consta dicha nota de expedición de certificación, que precisamente cumple entre otras la función de notificación a quienes inscriban o anoten sus derechos con posterioridad a la misma, por lo que será necesario que el mandamiento cancelatorio no solo ordene cancelar de manera genérica las inscripciones y anotaciones posteriores al gravamen que se ejecuta, sino que también identifique las concretas inscripciones y anotaciones que han de ser canceladas.

7. Por último, ha de plantearse en este caso si es posible inscribir de manera separada la adjudicación por un lado y la cancelación del gravamen que ha dado lugar a la ejecución y de las inscripciones o anotaciones posteriores al mismo por otro.

A diferencia de lo que establece el artículo 133 de la Ley Hipotecaria (para la ejecución hipotecaria), no se exige legalmente en la ejecución ordinaria la presentación conjunta del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, lo que abona la posibilidad de inscribir la adjudicación, aunque no se presente el mandamiento cancelatorio (vid. Resoluciones 28 de octubre de 2010 y 25 de octubre de 2012).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en lo referente a la posibilidad de inscribir y cancelar sin necesidad de haberse expedido la certificación de cargas, y confirmar el defecto en lo relativo a la necesidad de que el mandamiento especifique los asientos que han de ser cancelados.

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, 31 de mayo de 2021.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.