

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14487 *Resolución de 17 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Murcia n.º 6 a cancelar las cargas existentes sobre una finca adjudicada en un procedimiento de disolución de condominio.*

En el recurso interpuesto por don E. F. S. G., abogado, en nombre y representación de doña F. M. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Murcia número 6, don Eduardo Cotillas Sánchez, a cancelar las cargas existentes sobre una finca adjudicada en un procedimiento de disolución de condominio.

Hechos

I

Por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia se expidió mandamiento, junto con diligencia de adición de fecha 17 de enero de 2024, derivados ambos del pronunciamiento de ejecución de títulos judiciales número 1509/2011.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Murcia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado negativamente el documento que precede, Mandamiento expedido en Murcia, el día trece de diciembre de dos mil dieciocho, por doña A. I. M. B., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número 13 de Murcia, junto con diligencia de adición de diecisiete de Enero de dos mil veinticuatro dictada por doña M. D. V. J., Letrada de la Administración de Justicia, derivados ambos del procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 1509/2011 del Juzgado de Primera Instancia Número 13 de Murcia, y cuyos documentos han sido presentados el día 30 de enero de 2024, bajo el asiento 523 del Diario 122, conforme a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, ha sido denegada la cancelación a que el mismo se refiere por las siguientes causas impositivas basadas en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1. Se presenta nuevamente el Decreto de Adjudicación 956/2018 que ya motivo la inscripción 5 de la finca 1680 de la Sección 14 con fecha 1 de febrero de 2019.

Ahora formando parte integrante de un mandamiento de fecha 13 diciembre 2018 por el que se solicita [sic] “se proceda a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que ha originado la adjudicación... así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a que se refiere el antecedente de hecho primero de la resolución de adjudicación que por testimonio se acompaña al presente -si bien, en dicho antecedente de hecho nada se indica al respecto- incluso de las que se hubieran verificado después de la expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la L.E.C.”.

Y por Diligencia de Adición de fecha 17 enero 2024 se adiciona dicho mandamiento en el sentido de que “se mandan cancelar todas las inscripciones y anotaciones

posteriores [sic], incluso las que se hubieren verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656 LEC”: Sin especificar posteriores a que.

Pero es lo cierto que con ocasión del procedimiento que motivo el Decreto de Adjudicación citado, no se practicó anotación preventiva de embargo alguna en el Registro de la Propiedad, por no haberse solicitado; como tampoco se dejó constancia por nota al margen de asiento registral alguno de la expedición de certificación para el procedimiento, ni que esta fuera a los efectos del artículo 656 LEC.

Todo ello imposibilita cancelar “la anotación preventiva de embargo que ha originado la adjudicación”, por inexistente en el Registro.

Y también imposibilita cancelar las cargas posteriores al embargo e incluso a la nota de expedición de certificación, pues como ya se ha dicho, ni se practicó anotación preventiva de embargo alguno, ni se dejó constancia por nota al margen de la expedición de certificación, ni que esta fuera a los efectos del artículo 656 LEC.

De suerte que con posterioridad a la inscripción del Decreto de Adjudicación dicho, no existe carga alguna. Y con anterioridad a la misma una anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública que no ha sido parte en el procedimiento que motivo el repetido Decreto de Adjudicación, y sin cuyo consentimiento y el correspondiente [sic] mandamiento cancelatorio firme por ella librado a tal efecto, no es posible proceder a su cancelación por impedirlo los principios de proscripción de la indefensión, tutela judicial efectiva y legitimación registral. Incluso dicha anotación de embargo a favor de la Hacienda Pública es anterior a la inscripción del Decreto de Adjudicación dicho.

Téngase en cuenta que se trata de la ejecución [sic] de un procedimiento ordinario por el que se declara extinguido un condominio, que no de un procedimiento de ejecución en reclamación de cantidad; y por ello carente de efectos cancelatorios, ni sobre las cargas posteriores ni tampoco sobre las anteriores; más allá de las que se hubieran podido satisfacer con el importe obtenido en la subasta. Incluso desde la entrada en vigor de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria, resulta claro que la ejecución de la sentencia que pone fin al condominio, ni motiva embargo alguno, ni la certificación que para el mismo se expida provoca nota marginal con efectos cancelatorios de asientos posteriores, ni conlleva cancelación de asiento alguno.

Todo ello imposibilita la cancelación solicitada.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 1, 17, 20, 34, 38, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria, 210, 174 y 175 de su Reglamento, 24 de la Constitución y 110, 111 y concordantes Ley de Jurisdicción Voluntaria. Resolución DGSJyFP de 11 septiembre 2017.

Contra la precedente calificación (...)

Documento firmado digitalmente por el Registrador.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo Cotillas Sánchez registrador/a de Registro de la Propiedad de Murcia 6 a día veinte de febrero de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. F. S. G., abogado, en nombre y representación de doña F. M. G., interpuso recurso el día 18 de marzo de 2024 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Antecedentes de hecho:

Primero.—(...)

Tercero.—Sin embargo, y dicho esto con todo respeto, entendemos que el registrador no valora que en fecha 6 de marzo de 2013, y en la ETJ 1509/2021, se emite por parte

del Juzgado mandamiento al registrador de la propiedad, y el resultado fue la emisión por parte del registrador de la propiedad de Murcia n.º 6 del certificado de dominio y cargas de fecha 21 de marzo de 2013, donde no consta ningún embargo a favor de la Hacienda Pública ni de ningún otro organismo sobre la finca objeto de división del condominio. Se afirma en la certificación que "exceptuando lo anteriormente consignado (una afección al pago de la liquidación del impuesto de sucesiones) no pesa sobre la referida finca ninguna otra carga, limitación, condición, ni gravamen de clase alguna vigente, inscrito ni anotado que transfiera, grave o modifique la misma". (...).

Pues bien, como es sabido, esta certificación es fundamental en el procedimiento de subasta, y ello porque si de la certificación resulta que el bien se encuentra inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado, o sobre el bien aparece inscrita cualquier carga de garantía real, el resultado de la subasta será muy diferente al pretendido. La certificación de dominio y cargas atiende precisamente a la finalidad de determinar la situación registral del bien trabado al objeto de determinar si sobre ese concreto bien existen cargas, obligaciones o gravámenes que hubieran de ser soportados por el futuro rematante o adjudicatario.

Así pues, emitida la certificación por el registrador, y en el conocimiento de la situación registral del bien, se continuó con el procedimiento de ejecución.

Cuarto.—Así pues, debe examinarse la función de la certificación de dominio y de cargas emitido por el registrador en fecha 21 de marzo de 2013.

El art. 674 de la LEC, dispone que, el secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el art. 656, lo que nos da una idea del valor y de la función de dicho certificado.

El Tribunal Supremo, tiene establecido en su Sentencia de 23.02.2015 y 12.03.2007 que:

"La certificación de derechos y cargas persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta; b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición del bien y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Así, puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación."

En el mismo sentido que la anterior, se pronuncia la STS de 7 de julio de 2017 (...).

Y para el presente asunto, es muy interesante la SAP de Badajoz 257/2020 de 14 de mayo, que reproduce un asunto idéntico al que nos ocupa, en una ejecución que proviene de una división de cosa común.

Reproducimos parcialmente la misma:

"Se discute aquí si las cargas posteriores a la expedición registral de la certificación de cargas y gravámenes se cancelan o no necesariamente tras la adjudicación del bien ejecutado.

Este motivo no puede prosperar:

La Ley de Enjuiciamiento Civil, en su art. 674, sobre la cancelación de cargas, en sus dos primeros párrafos, dice lo siguiente: A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya

originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

Como podemos observar, el legislador procesal no hace distinción y exhorta a cancelar las inscripciones y anotaciones posteriores a la expedición de la certificación de cargas.

Es verdad que el Reglamento Hipotecario, en los casos de certificaciones de cargas en los procedimientos de apremio, rechaza extender la nota marginal cuando previamente no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente. Es decir, en los casos de certificaciones de cargas no precedidas de anotación de embargo, se impide la extensión de anotación marginal (artículo 143). La Dirección General de los Registros y el Notariado, en su resolución de 2 de marzo de 2010 (BOE de 5 de abril de 2010), para salvar este problema, en los procedimientos de división de la cosa común, aconseja solicitar la anotación preventiva de la demanda.

La ausencia de dicha anotación es la que lleva a la registradora apelante a emitir una calificación negativa y es que, entre la expedición de la certificación de cargas y la realización del bien, pasaron tres años y un tercero terminó accediendo al registro para anotar su embargo.

Pues bien, entre el derecho de crédito de ese tercero y el derecho del adjudicatario del bien realizado entendemos que prevalece el interés de este último. El principio de publicidad es el pilar fundamental sobre el que se asienta el sistema registral, pero no es el único principio. Si, el tercero que accede al registro cuando el bien ya está en vía de apremio no tiene la protección registral ordinaria.

Por lo pronto, no se trata de un tercero hipotecario. El art. 34 de la Ley Hipotecaria se reserva a las transmisiones. Como es obvio, el embargo no es un acto del tráfico. Al Derecho hipotecario le interesa el tercer adquirente ante una situación que esté inscrita. Cuando el adquirente inscribe estamos ante el tercero hipotecario y a este titular solo le afectará lo que el Registro proclame. Lo que no figure registrado puede darlo por inexistente. No es el supuesto de una anotación de embargo. Ahí no opera. La anotación no protege tanto al acreedor como al posterior adquirente del bien. El ordenamiento da primacía a los intereses del actual propietario sobre los del acreedor del antiguo titular del dominio, Antepone el dominio al crédito.

En línea con estas ideas, la jurisprudencia del Tribunal Supremo viene dando la razón al adjudicatario del bien frente al acreedor que embarga después de la expedición de la certificación.

Desde antiguo, el Tribunal Supremo ha tenido que conjugar la normativa procesal y la hipotecaria. Para supuestos muy parecidos al actual, ha antepuesto el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –y antes el art. 1512 de la ley procesal de 1881– a la normativa hipotecaria. Ha sido con ocasión de supuestos donde, entando el bien en vía de apremio, caduca la anotación y acceden al registro, tras la certificación de cargas, otros acreedores. Pese a la caducidad, el Tribunal Supremo ha confirmado que las cargas posteriores deben en todo caso cancelarse (entre otras, sentencias 427/2017, de 7 de julio; 88/2015, de 23 de febrero y 282/2007, de 12 de marzo).

Dicha doctrina reconoce una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes del art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior –como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante– no modifica dicha situación. En definitiva, la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que carecen de preferencia sobre los derechos del

ejecutante desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes.”

Lo cierto y verdad es que, en el momento de adquisición por parte de mi mandante, la situación registral que se proclamaba en el procedimiento de ejecución de la finca, era la de la inexistencia de la carga que ahora se pretende eliminar, y mi mandante adquiere de buena fe basándose en dicha información registral, por lo que, teniendo en cuenta la legislación mencionada y las jurisprudencia citada, y que debe “anteponerse el dominio al crédito” debe entenderse que prevalece el derecho de propiedad sobre el derecho del acreedor del antiguo propietario (la carga que accede al Registro proviene de deudas del antiguo copropietario de la finca), y por lo tanto, procede la cancelación de “todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el art. 656 de la LEC”, de conformidad con el mandamiento y la diligencia de adición dictadas por del Juzgado de Primera Instancia n e 13 de Murcia en la ETJ 1509/2011.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 399, 400, 402, 403 y 405 del Código Civil; 1, 13, 119 a 123, 125 y 323 de la Ley Hipotecaria; 108 a 111 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 72 a 77 de la Ley del Notariado, modificados por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 655, 656, 659, 674 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 45 y 46 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1998, y, Sala Primera, de 31 de diciembre de 1985, 28 de febrero de 1991, 7 de abril de 2004, 28 de enero de 2011 y 6 de marzo de 2016; la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de 29 de septiembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1993, 27 de abril y 4 de septiembre de 2000, 4 de junio de 2003, 4 de abril y 21 de septiembre de 2005, 3 de marzo de 2006, 14 de marzo de 2009, 20 de febrero de 2012, 20 de enero de 2015 y 11 de septiembre de 2017.

1. Este expediente tiene por objeto un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales derivado de un proceso de división de comunidad.

Sobre las fincas adjudicadas consta una anotación de embargo en favor de la Hacienda Pública. No se ha practicado anotación de demanda, ni tampoco consta nota marginal expresiva de haberse expedido la certificación de dominio y cargas.

El registrador se opone a cancelar la referida anotación, porque en el procedimiento de división de cosa común no hay norma alguna que disponga la purga o liberación de las cargas existentes sobre la finca objeto del procedimiento de división de cosa común.

El recurrente entiende que el adquirente en la subasta lo hizo confiando en la situación registral de la finca al tiempo de expedirse la certificación de cargas que se aportó al procedimiento y que no debe verse afectado por una anotación de embargo que se practicó con posterioridad.

2. La regulación de la comunidad romana o por cuotas en nuestro Código Civil parte del reconocimiento a cada condueño de la plena disposición sobre su correspondiente cuota.

Señala el artículo 399 del Código Civil: «Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se

tratarse de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad».

Al mismo tiempo, también se considera la situación de comunidad como una etapa transitoria y se reconoce el derecho de cada cotitular a promover la disolución y la división de la cosa común.

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

3. Cabe analizar también el destino de las cargas constituidas sobre alguna de las cuotas de la cosa común.

Los principios que rigen el condominio y que se han reflejado en el fundamento segundo generan un lógico conflicto entre el adjudicatario de la finca y los acreedores de cada uno de los condueños cuando alguna de las cuotas aparece gravada.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha tenido ocasión de pronunciarse sobre esta cuestión en las Resoluciones de 20 de febrero de 2012 y 20 de enero de 2015, en las que sigue la doctrina conformada por nuestro Tribunal Supremo que destaca el carácter que la acción de división reconocida en el artículo 400 del Código Civil a cada uno de los copropietarios es una facultad del derecho de propiedad y se caracteriza por su imperatividad y destaca que el conflicto eventual entre los condóminos y los terceros se soluciona primando la extinción de la situación de condominio y salvaguardando los derechos de terceros (artículos 403 y 405 del Código Civil): los acreedores pueden solicitar medidas cautelares pero no impedir la división; si existe oposición expresa de un acreedor queda abierta la vía de la acción de impugnación (Sentencia 31 de diciembre de 1985); los derechos individuales de los acreedores se concretan en la parte adjudicada sin perjuicio del derecho de impugnación (Sentencia de 28 de febrero de 1991). Y así ha declarado que, dado que la existencia de una hipoteca no afecta a las facultades dispositivas del condómino, no precisa de su consentimiento para llevar a cabo la división y sin perjuicio de la salvaguarda de su derecho en los términos previstos en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria cuando la carga afecta a toda la finca (Resolución de 4 de junio de 2003). Por el contrario, cuando la carga afecta exclusivamente a una cuota, la división implica registralmente y en aplicación del principio de subrogación real, el arrastre de las cargas que pesaban sobre la cuota, a la finca adjudicada (Resolución de 27 de abril de 2000) por así disponerlo el artículo 399 del Código Civil. De este modo se consigue un adecuado equilibrio entre los intereses de las distintas partes y se respeta tanto la facultad de división que corresponde a ambos condóminos como la posición jurídica de los acreedores sin causar un perjuicio a quien no fue parte en los negocios constitutivos de las hipotecas inscritas ni fue responsable de las deudas que derivaron en el embargo de la cuota. Cuando la disolución se lleva a cabo mediante subasta judicial hay que diferenciar dos situaciones, que el adquirente sea uno de los condueños, que satisface a los restantes el importe de sus respectivas o que quien adquiera sea un tercero ajeno a la relación de copropiedad.

Sólo el primero de los casos es un verdadero supuesto de disolución de comunidad, mientras que el segundo es una pura transmisión a un tercero.

No obstante esta distinción, desde el punto de vista registral, lo que debe quedar claro es que la posición del acreedor hipotecario, ya recaiga la hipoteca sobre la totalidad de la finca, ya sobre alguna cuota indivisa, está plenamente garantizada. Quien adquiera la finca, uno de los condueños o un tercero, la recibirá gravada con la correspondiente hipoteca. Ningún efecto de purga de las cargas existentes sobre la finca puede implicar el proceso de disolución de condominio, cualquiera que sea el procedimiento por el que se lleve a efecto: división de la finca en partes que se adjudiquen a cada comunero, enajenación (tanto en venta directa, como en subasta pública) a uno de los condueños que compensa económicamente a los demás, o venta a un tercero con reparto del precio entre los cotitulares sin perjuicio de que en este caso, por acuerdo de las partes, se minore el valor de la cuota gravada en el importe de la carga.

4. En el supuesto de este expediente, la anotación preventiva que grava una cuota de la finca se practicó una vez interpuesto el procedimiento de ejecución de la sentencia derivada de un procedimiento de división de cosa común, conforme los trámites previstos en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En estos casos son de aplicación las normas del procedimiento de apremio previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero adaptadas a la peculiaridad del caso.

Uno de los trámites esenciales de dicho procedimiento es el de la expedición por el registrador de la Propiedad correspondiente de la certificación de dominio y cargas de la finca.

Se plantea entonces si es procedente en este caso la práctica de la nota marginal que prevé el artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con sus consiguientes efectos.

A este respecto, este Centro Directivo, en su Resolución de 2 de marzo de 2010 ya dejó claro que no: «Para poder extender la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en un procedimiento de ejecución es necesaria la previa constancia registral del derecho del ejecutante. Así lo dispone el artículo 143 del Reglamento Hipotecario (a diferencia de la redacción originaria anterior a la reforma por Real Decreto 1867/1998), según el cual el Registrador, al expedir la certificación de cargas para cualquier procedimiento de apremio, hará constar, por nota al margen de la anotación de embargo practicada (o, en su caso, al margen de la correspondiente inscripción de hipoteca), que ha expedido la referida certificación, el procedimiento para el que se expide, las fechas del mandamiento y de su presentación y la fecha de la certificación. Y añade que “no procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente.” La misma solución resulta de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en el artículo 659.1 establece que el Registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores “al del derecho del ejecutante”, siempre que su domicilio conste en el Registro. De la misma manera el artículo 659.3 de la misma Ley se refiere a titulares de derechos posteriores “al gravamen que se ejecuta” y el 674.2 dice que “a instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656...”. Todos estos preceptos presuponen una previa anotación de embargo (o en su caso inscripción de hipoteca), para que se pueda practicar la nota marginal de expedición de la certificación, de modo que, si no está anotado el embargo, no cabe extenderla».

En el supuesto de la extinción del condominio no existe una carga o derecho real que grave la finca, sino al contrario, como se ha explicado anteriormente, el ejercicio de una facultad inherente a la propia situación de copropiedad.

Esto hace evidente, como ya se dijo en la resolución citada, la conveniencia de que conste en el Registro la existencia del procedimiento.

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

5. Lo indicado anteriormente no varía como consecuencia de la regulación introducida por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

En los procedimientos de enajenación de la finca en el procedimiento de subasta voluntaria, bien judicial (que actualmente se regula en los artículos 108 a 111 de dicha ley), bien notarial (regulado en los artículos 72 a 77 de la Ley del Notariado, modificados por la misma norma), se prevé la conexión con el Registro de la Propiedad de forma idéntica (concretamente en los artículos 111.3 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, para la subasta judicial, y 73.4 de la Ley del Notariado, para la notarial): «Acordada su celebración, si se tratare de la subasta de un bien inmueble o derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad o bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos, el Secretario judicial [el notario, en el caso de la subasta notarial] solicitará por procedimientos electrónicos certificación registral de dominio y cargas. El Registrador de la propiedad expedirá la certificación con información continuada por igual medio y hará constar por nota al margen del bien o derecho esta circunstancia. Esta nota producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho y caducará a los seis meses de su fecha salvo que con anterioridad el Secretario judicial [el notario, en el caso de la subasta notarial] notifique al Registrador el cierre del expediente o su suspensión, en cuyo caso el plazo se computará desde que el secretario judicial notifique su reanudación. El Registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Secretario judicial y al Portal de Subastas de la Agencia Estatal «Boletín Oficial del Estado» el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial. El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido».

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

En cuanto a la actualización del estado de la finca, al Registro se solicitó en su momento certificación de dominio y cargas que se emitió, como no puede ser de otra manera, conforme a la situación existente en el momento de su expedición y desde la fecha de presentación del mandamiento que ordenó expedirla no se ha reiterado la solicitud ni se ha ordenado expedir información electrónica de conformidad con el artículo 111.3 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, ni ninguna otra comunicación judicial.

6. Por lo tanto, en el supuesto de este expediente, no habiendo constancia de la intervención de la Hacienda Pública como ejecutante del procedimiento que ha causado la anotación de embargo cuya cancelación se pretende en el procedimiento de división, no resulta posible acceder a dicha cancelación.

Y ello es así, porque a la referida cancelación le es aplicable la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto

de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 17 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.