

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

25406 *Resolución de 13 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Salas de los Infantes, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña S. P. F., abogada, en nombre y representación de doña M. B. L. R., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Salas de los Infantes, doña Amalia Burgos Sanz, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en mandamiento judicial.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 23 de abril de 2024 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 6 Móstoles, en el procedimiento ordinario número 1116/2022, seguido a instancia de doña B. L. R., en relación a la finca registral número 1.710 del Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes «a nombre de D.^a B. L. R., una vez elevado a público la transacción homologada judicialmente», se ordenaba la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la hipoteca de doña B. L. R., «y en concreto la practicada con la letra “D” a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en su procedimiento de apremio, referencia n.º 281923447993W/0».

II

Presentado el día 26 de junio de 2024 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sala de los Infantes, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Amalia Burgos Sanz, Registradora de la Propiedad interina del Registro de Salas de los Infantes, previo examen y calificación del documento presentado por P. F., S. el 26/06/2024, con el asiento número 130 del Diario 2024, que corresponde al Mandamiento de fecha 23/04/2024 expedido por el Juzgado de 1.^a Instancia N.º 6 de Móstoles junto con adición al Mandamiento, por el que en procedimiento ordinario 1116/2022, se ordena la cancelación de las cargas de la finca registral 1710 del término municipal de Arauzo de Miel; ha resuelto suspender la práctica de la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero.—Corresponde al Registrador calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, comprobando si expresan todas las circunstancias relativas a las personas de los otorgantes, los bienes y los derechos, que deba necesariamente

contener la inscripción, con sujeción a las disposiciones legales y, en su caso, a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Segundo.—El principio de purga de las cargas y derechos inscritos o anotados después de la hipoteca no puede aplicarse a los supuestos de dación en pago aunque sea homologada judicialmente, a menos que haya tenido lugar en el seno de un convenio de realización (art. 640 LEC). Mediante la dación en pago de la finca hipotecada no encuentra amparo en nuestro vigente Derecho positivo, ni resulta compatible con el principio de tutela judicial efectiva, ya que los titulares de cargas posteriores no han tenido la oportunidad de subrogarse en la posición de deudor (art. 659.3 de la LEC), ni pudieron prestar su consentimiento a la dación que, por consiguiente, no les puede resultar oponible, ni hubo adjudicación determinando si quedó o no sobrante. Para que pueda procederse a la cancelación del embargo y su prórroga debe presentarse mandamiento cancelación de Hacienda (titular del embargo).

Fundamentos de Derecho:

Primero.—Artículos 18, 19, 19-bis, 21 y 327 de la Ley Hipotecaria, y 98 y siguientes de su Reglamento, en cuanto a ejercicio y alcance de la función calificadora del Registrador.

Segundo.—art. 1, 2, 9, 20, 38, 42 de la Ley Hipotecaria, principio de tutela judicial efectiva, 659 y 640 LEC.

Vistas las disposiciones citadas, y demás de pertinente aplicación, esta Registradora acuerda:

No practicar los asientos solicitados hasta la subsanación, en su caso, de los defectos señalados, y sin perjuicio de ulterior calificación, notificar esta calificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, y prorrogar la vigencia del asiento de presentación hasta que transcurran sesenta días desde el de la última de dichas notificaciones. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación negativa podrá: (...)

En Salas de los Infantes, La Registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amalia Burgos Sanz registrador/a interino/a de Registro de Salas de los Infantes a día cinco de agosto del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. P. F., abogada, en nombre y representación de doña M. B. L. R., interpuso recurso el día 20 de septiembre de 2024 en virtud de escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. (...)

Segundo.—Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento de cancelación de asientos posteriores previsto en el artículo 76 y ss, limitándose el Sr. Registrador a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la falta de tutela judicial efectiva, sin embargo, esa tutela judicial efectiva si se ha dado lugar en la dación en pago cuando la AEAT antes de la inscripción de su prórroga pudo ver en la certificación de cargas y dominio la existencia de ese procedimiento, esta parte ya se lo comunicó a la AEAT a través del procedimiento administrativo y el propio Juzgado de 1.ª Instancia n.º 6 notificó dichos mandamientos de cancelación por si tenían que alegar lo

que a su derecho convenga, promoviéndoles y haciéndoles partícipes de la solicitud de esta parte ante el registro.

Tercero.–Que siendo tan escueta la Registradora en su fundamentación a entendimiento de esta parte pues resuelve de una forma genérica por la calificación desfavorable pues si se ha seguido la tutela judicial efectiva de terceros, habiendo notificado a la AEAT la solicitud de la cancelación de las cargas posteriores en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 6 de Móstoles en el PO 1116/2022 y no habiendo recurrido dichos mandamientos esta parte considera que además una vez en la certificación de cargas comunicada por el registrador de la dación en pago antes de la prórroga de la AEAT el derecho de tutela efectiva del art. 24 CE estaba garantizado para la AEAT y su participación en el PO estaba legitimada en los términos establecidos en los artículos de la LEC para recurrir dichos mandamientos siendo de su exclusiva voluntad de participar o no en dicho procedimiento. Es por lo que esta parte entiende que el acuerdo adoptado por las partes no está prohibido por ley o establece limitaciones a las que hace referencia la fundamentación de la Registradora de Salas de los Infantes y por lo que debe de estimarse este recurso y cancelar las anotaciones preventivas posteriores a la hipoteca de mi mandante.

Sin embargo, a juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por la Sra. Registradora no justifican en ningún caso su negativa a tramitar la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca de mi mandante, ya que en la dación en pago se estableció por la tasación dada en la hipoteca de mi mandante pues no se abonó ningún importe a mi mandante, se le ha comunicado a la AEAT y pudiendo haber sido parte y no lo ha realizado.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

- Artículos 9, 10, 76 y siguientes de la Ley Hipotecaria.
- en concreto artículo 84 de la Ley Hipotecaria Artículo 84. Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella.
- Por ello el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como se desprende de la calificación recurrida, vincula la expedición del mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la existencia del previo remate o adjudicación (vid. párrafos primero y segundo del citado precepto), haciendo constar además en el 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”, así como “las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación” (vid. párrafo tercero).

Pero en todo caso es necesario que previamente se haya dictado el “decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria” (cfr. artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), remisión a la legislación hipotecaria que reenvía, entre otros, al artículo 132 de la Ley Hipotecaria conforme al cual la calificación del Registrador se ha de extender, entre otros extremos, no sólo al hecho de que se haya notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación, sino también, a que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva

cobertura hipotecaria, y a que “el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores”, circunstancias que tienden a garantizar, entre otros, los derechos e intereses de los titulares de cargas posteriores en relación con el sobrante (vid. artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), a que se refiere la calificación impugnada.

Lo anterior son fundamentos de la Dirección General que en el procedimiento ordinario del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 6 de Móstoles se ha seguido, dando cuenta al tercero afectado, en este caso a la AEAT no impugnando ni la dación en pago ni los mandamientos de cancelación de las cargas a su favor y su prórroga, por lo que se entiende cumplido el art. 640.3 párrafo [sic] segundo de la LEC pues se ha garantizado su tutela judicial efectiva a fin de que pueda oponerse no realizándolo pues lo que ha de entenderse que muestra su conformidad con dicha dación en pago por silencio.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 3 de octubre de 2024 en defensa de la nota de calificación, mantuvo la denegación y elevó el expediente a este Centro Directivo. En su informe afirmaba que el recurso se interpuso dentro de plazo, por lo que al no haberse alegado extemporaneidad y al no constar en esta Dirección General las fechas de notificación de la calificación negativa, procede entrar en el fondo del asunto.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1116, 1127, 1156, 1158, 1816, 1817, 1858, 1872, 1876 y 1884 del Código Civil; 19, 209, 415, 640, 673, 674 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3, 82, 83, 84, 98, 129, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; 234, 235 y 236 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1989, 2 de diciembre de 1994, 8 de febrero de 1996, 21 de octubre de 2005, 19 de octubre de 2006, 4 de mayo de 2007 y 1 de octubre de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero de 1998, 18 de enero de 1999, 4 de noviembre de 2002, 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero de 2006, 9, 10, 11 y 12 de julio y 10 de diciembre de 2007, 1 de octubre de 2010, 13 de septiembre de 2012, 9 de julio, 5 de agosto, 5 de septiembre y 17 de octubre de 2013, 31 de julio de 2014, 6 de septiembre de 2016, 9 de mayo de 2017 y 3 de abril, 6 de junio, 19 y 26 de julio y 21 de septiembre de 2018.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible un mandamiento judicial que, tras homologar una transacción judicial entre acreedor hipotecario y deudor, y tras adjudicar la finca a aquél, se ordena ahora la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca, en concreto una anotación de embargo a favor de la Agencia Tributaria, que ha sido notificada y no se ha opuesto.

La registradora deniega al considerar que no cabe cancelación de cargas por entender que la dación en pago de la finca hipotecada no encuentra amparo en nuestro vigente Derecho positivo, ni resulta compatible con el principio de tutela judicial efectiva, ya que los titulares de cargas posteriores no han tenido la oportunidad de subrogarse en la posición de deudor (artículo 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), ni pudieron prestar su consentimiento a la dación que, por consiguiente, no les puede resultar oponible, ni hubo adjudicación determinando si quedó o no sobrante.

El recurrente entiende que el acuerdo objeto de transacción judicial no está prohibido por ley y en consecuencia procede la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca, pues se ha notificado a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la solicitud de la cancelación de las cargas posteriores en el Juzgado de Primera Instancia

número 6 de Móstoles en el procedimiento ordinario número 1116/2022 por lo que ha habido tutela judicial efectiva.

2. Es doctrina centenaria de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 27 de febrero de 1912 y 12 de noviembre de 1913), reiterada más recientemente (vid., por todas, Resolución de 21 de septiembre de 2018), que ante la falta de regulación legal, y pese a considerar válido el pacto de dación en pago en base al artículo 1872 del Código Civil, su ejercicio no podía implicar la cancelación de asientos posteriores por impedirlo el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

En este sentido, es importante subrayar que la salvaguardia de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue no sólo con la oportuna notificación de la existencia del procedimiento (que aquí no se discute), sino también reconociéndoles expresamente la posibilidad de ejercitar, si lo estiman conveniente, los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, derechos que el ordenamiento les reconoce explícitamente, tanto en el citado caso de la venta notarial (vid. artículo 236-d.1 del Reglamento Hipotecario, precepto reglamentario al que se remite el artículo 129.2.e) de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 24 de marzo), como en el caso de la ejecución judicial (cfr. artículo 659 y 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que no ha ocurrido en el supuesto objeto de este expediente en que se ha llegado por vía de transacción judicial a una dación en pago, pues dichos trámites y especialmente la subasta no tuvieron lugar dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado al concluir prematuramente, antes de la licitación, en virtud de la transacción homologada, y en aplicación del artículo 19 de la Ley procesal civil.

3. De aquí que se exija que sea indubitado para que los procedimientos de realización forzosa de las hipotecas, tanto judiciales como extrajudiciales, no sólo el incumplimiento del deudor, sino también que quede acreditado que las partes cuyos intereses están en juego, también los de los titulares de derechos y cargas posteriores que han de ser objeto de purga, han tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento, lo que implica no sólo que dichos titulares han sido notificados de la existencia del procedimiento en la forma prevista legalmente, sino también que se les ha garantizado los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, y el de recibir el eventual sobrante.

Por ello el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vincula la expedición del mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la existencia del previo remate o adjudicación (vid. párrafos primero y segundo del citado precepto), haciendo constar además en el 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», así como «las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación» (vid. párrafo tercero).

4. En todo caso es necesario que previamente se haya dictado el «decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria» (cfr. artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), remisión a la legislación hipotecaria que reenvía, entre otros, al artículo 132 de la Ley Hipotecaria conforme al cual la calificación del Registrador se ha de extender, entre otros extremos, no sólo al hecho de que se haya notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación, sino también, a que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva

cobertura hipotecaria, y a que «el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores», circunstancias que tienden a garantizar, entre otros, los derechos e intereses de los titulares de cargas posteriores en relación con el sobrante (vid. artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), a que se refiere la calificación impugnada.

5. Por este motivo (necesidad de salvaguardar los derechos de los titulares de derechos y cargas posteriores) en los casos en que la subasta, como vía ordinaria de realización del valor del bien dentro del procedimiento de ejecución, se sustituye por un convenio de realización entre ejecutante y ejecutado aprobado por el letrado de la Administración de Justicia, el artículo 640.3, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que «cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta», conformidad que en el caso objeto de este expediente no está acreditada respecto del titular registral de la anotación de embargo posterior a la inscripción de la hipoteca, que ahora se pretende cancelar.

A este respecto la mera notificación no es suficiente para acreditar tal consentimiento cancelatorio (véase artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

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

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, 13 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.