

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

27047 *Resolución de 25 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Écija, relativo a un testimonio emitido por letrada de la Administración de Justicia, dimanante de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. J. contra la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de Écija, don Agustín Jesús Antrás Roldán, relativo a un testimonio emitido por letrada de la Administración de Justicia, dimanante de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido por doña R. R. F., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Écija, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 533/2013, se incorporaba decreto fechado el día 23 de abril de 2024 por el que se acordaba «adjudicar el bien embargado descrito en el antecedente de hecho primero de esta resolución a favor de M. C. M. J. por el precio de 24.611,08 euros».

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Écija, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente al testimonio de un decreto de adjudicación expedido en esta ciudad el día veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro por la letrada de la administración de justicia en el juzgado de primera instancia e instrucción número uno de Écija, doña R. R. F., dimanante de procedimiento de ejecución de títulos judiciales 533/2013, seguidos a instancias de doña M. C. M. J., contra G. G.

Hechos

Primero: El testimonio del decreto, que es firme, a que se refiere el título de esta calificación fue presentado en este Registro de la Propiedad bajo el asiento 796 del Diario 2024 con fecha 26 de julio de 2024, y para su despacho definitivo el mismo día, a virtud de cuyo decreto se ordena la adjudicación del bien embargado a favor de Doña M. C. M. J. En el cuerpo de dicho Decreto se consigna que “Por Decreto de fecha 22/10/2013 se trabó embargo sobre la siguiente finca propiedad del ejecutado: 50 % de la finca registral n.º 11969/III...”

En vista del historial registral de la finca en cuestión, o sea la finca registral número 11969/III de Écija, resulta que la anotación de embargo objeto del procedimiento se practicó sobre el 100 % de dicha finca registral, como de la propiedad de G. G., según la anotación letra A practicada con fecha 14 de enero de 2014, que en la actualidad resulta estar caducada, dado que su última prórroga se practicó con fecha 20 de noviembre de 2017.

Segundo: A la vista del referido testimonio, no se entiende posible extender la inscripción de adjudicación ordenada por causa de los siguientes inconvenientes:

Primero: No se consignan las circunstancias personales de identificación ni de la parte actora, ni de la demandada.

Segundo: Resulta contradictorio el hecho de la constancia en el indicado Decreto, de la consignación de la traba del embargo sobre el 50 % de la finca registral 11969/III, cuando en realidad dicha anotación se practicó sobre la totalidad del 100 % de la misma, así como su referencia en el acuerdo dispositivo de la misma, de adjudica el bien embargado, sin que se haga mayor referencia al porcentaje realmente adjudicado. Por consiguiente, no queda claro si el objeto de la adjudicación es la mitad o la totalidad de la finca.

Fundamentos de Derecho

I. El fundamento jurídico del primer defecto advertido se encuentra en lo dispuesto en el artículo 51.9-a) del Reglamento Hipotecario, en el que se exige que toda inscripción que se practique en el Registro a favor de persona física deberá expresar su nombre y apellidos, documento nacional de identidad, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado, y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la ventad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.–

II. Con respecto al segundo de los inconvenientes, se trataría de aclarar cuál es el porcentaje real que finalmente ha sido objeto de adjudicación en dicho procedimiento, fundamental para la actualización del dominio de la finca en cuestión.

Parte dispositiva

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y en consecuencia suspende la práctica de la adjudicación ordenada por causa de los defectos subsanables apuntados.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación de los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.–

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Agustín Jesús Antrás Roldán registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Écija a día cinco de agosto del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación doña M. C. M. J. interpuso recurso el día 24 de agosto de 2024, exclusivamente respecto del segundo de los defectos contenidos en la nota de calificación, en los siguientes términos:

«Hechos:

Primero. El testimonio del Decreto del Juzgado de 1^a Instancia e Instrucción n.º 1 de Écija, de fecha 23 de abril de 2024, a que se refiere el título de la calificación ordena la adjudicación del bien embargado a favor de Doña M. C. M. J. por el precio de 24.611,08 euros.

En el cuerpo de dicho Decreto, los fundamentos, se consigna que “Por Decreto de fecha 22/10/2013 se trabó embargo sobre la siguiente finca propiedad del ejecutado: 50 % de la finca registral n.º 11969/111...”

Siendo ello un error que en nada afecta a la disposición o fallo del Decreto.–

En el procedimiento judicial, y así consta en el historial registral de la finca, la número 1 1969/111 de Écija, resulta que la anotación de embargo objeto del procedimiento se practicó sobre el 100 % de dicha finca registral, como de la propiedad de la señora G. G., según la anotación letra A practicada con fecha 14 de enero de 2014, prorrogada en el año 2017.–

Segundo. El Sr. Registrador de la Propiedad de Écija acuerda no extender la inscripción de adjudicación ordenada por causa del siguiente inconveniente:

“Segundo: Resulta contradictorio el hecho de la constancia en el indicado Decreto, de la consignación de la traba del embargo sobre el 50 % de la finca registral 11969/111, cuando en realidad dicha anotación se practicó sobre la totalidad del 100 % de la misma, así como su referencia en el acuerdo dispositivo de la misma, de adjudica el bien embargado, sin que se haga mayor referencia al porcentaje realmente adjudicado”.

Con cuya calificación no podemos estar de acuerdo.

Por Decreto de 22 de octubre de 2013 se trabó embargo de la totalidad de la finca.–

Es un error del Decreto de 17 de octubre de 2023 se diga en los fundamentos jurídicos (no en la disposición o fallo) que fue por el 50 %.

Además que es la realidad del procedimiento judicial, en el que la parte actora pidió el embargo de la finca, que fue practicado, prorrogado y finalmente adjudicado por más del 70 % de su valor, sin que se haya formulado oposición en ningún momento.

El Decreto de 17 de octubre de 2023 obedece a una equivocada interpretación del juzgado al entender que el bien era mitad y mitad de cada cónyuge, de nacionalidad irlandesa, cuando en realidad es un bien exclusivo de la demandada D.^a G. G., y así consta en el Registro de la Propiedad, como propiedad exclusiva al 100 %.

Por razón de su nacionalidad y régimen de su matrimonio.

La DGRN en su resolución de fecha 26 de agosto de 2008, según la cual el régimen económico matrimonial es el de separación de bienes por su nacionalidad, ya que el régimen matrimonial legal relativo a bienes, vigente bajo las leyes de Inglaterra, Gales, Escocia, Irlanda del Norte y república de Irlanda es el de separación de bienes, lo que es de conocimiento público y notorio.

Además, dando cabal cumplimiento a lo dispuesto en el art. 670 de la LECiv. se da la circunstancia que la totalidad de la finca fue tasada por perito judicial en la suma de 32.383,07 euros (según consta en informe aportado), y la adjudicación ha sido por más del 70 % de este valor, en la cantidad de 24.611 euros.–

Atendiendo al valor total de la finca se ha aprobado el remate, conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del antes citado precepto (Decreto Juzgado en su FJ Único).

Y se recoge en el Decreto judicial de adjudicación, en su “Antecedente cuarto” y en su disposición decisoria acuerdo.

Apuntar que los fundamentos de un Decreto judicial no tienen eficacia jurídica, y más en este caso cuando las partes dispositivas (acuerdo) de todas las resoluciones judiciales dictadas, expresan “adjudicar el bien embargado”, que lo fue por la totalidad, embargos que incluso fueron prorrogados, –tal como consta en– este Registro de la Propiedad.

Al margen que es la parte dispositiva o fallo de las resoluciones judiciales la que es objeto de cumplimiento, no se infringe la doctrina progresiva de la DGRN en materia de adjudicación en protección del deudor, y que es objeto de análisis por los Letrados de la AJ D. J. F. M. R., D. P. M. D. y D. V. M. L. y por los Registradores D. Alejandro Bañón González, D.^a Alicia M.^a de la Rúa Navarro y D.^a Begoña Longas Pastor publicado en Diario La Ley, N.º 9142, Sección Doctrina, 19 de Febrero de 2018, Wolters Kluwer (La Ley 1234/2018).–

En definitiva, en el presente caso, no hay desprotección del deudor, por lo que no se infringe la doctrina emanada del órgano directivo, siendo además lo importante que la adjudicación se ha llevado a cabo por más del 70 % del valor de la finca embargada (Resoluciones de 17 de junio y 1 de julio, ambas de 2016), todo ello en cumplimiento a la LECiv».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 9 de septiembre de 2024 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto a la autoridad judicial ordenante conforme a lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, no formuló alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, t las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero y 5 de abril de 2022.

1. Se discute en el presente expediente si es inscribible el testimonio de un decreto de adjudicación en base a los siguientes defectos objeto de la calificación recurrida:

- no resultan del título objeto de calificación las circunstancias personales de los adjudicatarios que permitan su debida identificación.
- resulta, a juicio del registrador, una incongruencia debido a que en el indicado decreto se hace referencia a la traba del embargo únicamente sobre el 50 % de la finca registral, cuando en realidad dicha anotación se practicó sobre la totalidad del 100 % de la misma, y en el acuerdo dispositivo se adjudica el bien embargado, sin que se haga mayor referencia al porcentaje realmente adjudicado, por lo que no queda claro si el objeto de la adjudicación es la mitad o la totalidad de la finca.

El presente expediente recae exclusivamente respecto del segundo de los defectos.

2. En primer lugar, procede recordar la doctrina que respecto de la caducidad de las anotaciones ha elaborado este Centro Directivo.

Esta Dirección General ha afirmado, de manera uniforme, el carácter absoluto de la caducidad de las anotaciones. En este caso, la anotación a) del embargo ejecutado fue prorrogada el día 20 de noviembre de 2017 y, por tanto, se encuentra caducada pendiente de su cancelación registral que, como ha reiterado en numerosísimas ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública opera de modo automático, aunque el asiento no haya sido formalmente cancelado.

Así, es doctrina reiterada que la caducidad de los asientos que nacen con una duración predeterminada se produce de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya verificado formalmente la cancelación del asiento. Y ello, supone en cuanto a la anotación preventiva de embargo ya caducada a la fecha de presentación de la adjudicación que es como si tal anotación nunca hubiera existido y, por tanto, no puede aprovecharse de la prioridad registral que se ganó con dicha anotación y que se perdió al caducar la misma.

Como ha señalado la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2022, si cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el

decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo no procede la cancelación de asientos posteriores, al estar caducada la anotación ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio, ni procede la inscripción de la adjudicación, por resultar inscrita la finca a nombre de un tercero.

Como puede observarse, a la fecha de presentación del decreto y del mandamiento de cancelación habían transcurrido con exceso el plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación, contados, no ya desde su propia fecha, sino desde la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo.

La anotación caducada por transcurso del plazo de vigencia (computado desde su fecha; o en su caso desde la fecha de la anotación de prórroga o de la nota marginal de expedición de certificación de cargas) deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma.

No obstante, caducada la anotación, nada impide la inscripción del decreto de adjudicación siempre y cuando el titular registral siga siendo el demandado en el procedimiento, dando debido cumplimiento al principio registral de tracto sucesivo, si bien dicha adjudicación carecerá del efecto cancelatorio derivado de la aplicación del principio de purga.

Por tanto, ningún obstáculo debe apreciarse en el presente expediente por aplicación del principio hipotecario de tracto sucesivo, siendo de todo punto irrelevante la posible falta de coincidencia de la cuota dominical embargada en la anotación caducada en relación con la cuota indicada en el expositivo del decreto calificado. Debe, por tanto, confirmarse la irrelevancia de la posible disparidad del derecho embargado respecto del derecho adjudicado.

3. La resolución del presente recurso debe, por tanto, limitarse a determinar si el decreto de adjudicación cumple adecuadamente las exigencias del principio de determinación.

En tal sentido, la calificación debe ser confirmada.

El título calificado adolece de una evidente incongruencia ya que, si bien en su exposición limita el derecho embargado al 50 % del dominio de la finca registral, en su apartado dispositivo adjudica «el bien embargado», incongruencia ésta que deberá ser subsanada por la propia autoridad judicial.

En nada queda modificada la anterior conclusión por la previa traba de la reseñada anotación que, por aplicación de lo previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, ha perdido vigencia por efecto de la caducidad.

Por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria este Centro Directivo no entra en la resolución de otras cuestiones no planteadas en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar recurso en cuanto al único defecto recurrido y confirmar la calificación impugnada, en los términos en que ambos han sido emitidos conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, conforme a los anteriores fundamentos de Derecho.

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