

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

843 *Resolución de 22 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Ciudad Rodrigo contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de la misma localidad, por la que se suspende el despacho de dos mandamientos judiciales extendidos en un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales.*

En el recurso interpuesto por doña M. N. J. M., Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ciudad Rodrigo (Salamanca), contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de la misma localidad, don Mauricio Prieto Rodrigo, por la que se suspende el despacho de dos mandamientos judiciales extendidos en un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales.

Hechos

I

El 16 de junio de 2011 se presenta en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, con el número 1332 del Diario 96, mandamiento judicial, librado por la Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ciudad Rodrigo en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 148/2011, en cumplimiento y a fin de que se lleven a efecto la cancelación de la anotación del gravamen que se originó como consecuencia del procedimiento de ejecución, así como de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, acordada por una diligencia de ordenación, que se incorpora literalmente, por la que también se acuerda expedir testimonio del decreto de adjudicación de la finca embargada, que será título suficiente para practicar la correspondiente inscripción. Con el número correlativo siguiente, se presenta en el Registro, en la misma fecha, mandamiento librado por la propia secretaria judicial en el referido procedimiento «para que conste y entregar al adquirente para que sirva de título y su inscripción en el Registro de la Propiedad», que incorpora literalmente el decreto judicial por el que se acuerda adjudicar a la ejecutante el inmueble descrito y hacer entrega al adjudicatario, una vez firme la resolución, testimonio judicial que sirva de título bastante para su inscripción, sin referencia alguna a la cancelación de cargas posteriores.

II

Ambos mandamientos fueron objeto de la siguiente nota de calificación conjunta: «Datos del documento: Asiento: 1332/(1333) Diario: 96 Número de entrada: 2278/2.011 Fecha de presentación: 16 de Junio del 2.011 Hora: 13'30 horas Entidad autorizante: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ciudad Rodrigo Fecha del documento: 13 de Junio del 2.011 Ejecución de títulos no judiciales 148/2.010 Presentante: doña M. C. M. N. Interesados: «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad». Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro y habiendo tenido en cuenta: a).—Un mandamiento de cancelación de cargas expedido en Ciudad Rodrigo el día trece de Junio del año dos mil once por doña M. N. J. M., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ciudad-Rodrigo, que ha sido presentado en el Registro con el número 1.332 del Diario 96, que se califica conjuntamente con el documento que precede y b).—Una certificación declarando la libertad de arrendamientos expedida en Salamanca el día once de Julio del año dos mil once por don A. G. R., con DNI (...), actuando en nombre y representación de

«Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», que se acompañan; el Registrador de la Propiedad que suscribe, suspende la cancelación solicitada por adolecer los documentos presentados de los siguientes defectos subsanables: 1.º No constar literalmente en el mandamiento de cancelación de cargas el decreto de la secretario judicial acordándola. (artículos 206.2.2.ª y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 165 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 24 de enero de 1905, 30 de julio de 1967 y 24 de febrero de 2005). 2.º No acompañarse el testimonio expedido por la secretario judicial, comprensivo de la resolución de la adjudicación al acreedor, 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. (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No se practica anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable al no haber sido solicitada. Contra la presente (...) Ciudad Rodrigo, a 19 de julio de 2011 El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Mauricio Prieto Rodrigo».

III

La precedente nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña M. N. J. M., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ciudad Rodrigo, por medio de escrito que tuvo entrada en el Registro el 3 de agosto de 2011, en el que hace constar que nada se tiene que alegar respecto a la calificación por la que se acuerda la suspensión de la inscripción por la causa 2.ª, habiéndose acordado ya lo procedente para subsanar el mentado defecto, circunscribiéndose por tanto el objeto del presente recurso a la calificación relativa a la suspensión de la cancelación de cargas por «no constar literalmente en el mandamiento de cancelación de cargas el decreto de la secretario judicial acordándola». Que alega el registrador, según refiere la recurrente, como fundamento de su calificación, entre otros, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 24 de febrero de 2005, que exige que en el correspondiente mandamiento se inserte el texto de la resolución que así lo ordene, sin que sea necesario acompañar adjunto al mismo la resolución. En el presente caso, el mandamiento librado para la cancelación de cargas lleva inserta la resolución en que así lo acuerda, centrándose por tanto, parece ser, la controversia en la forma que debe adoptar la resolución que acuerda el libramiento del mandamiento para la cancelación de cargas, si debe ser un decreto de la secretario judicial, como exige el registrador o, si por el contrario, basta con una diligencia de ordenación. Al respecto nada dice la Ley de Enjuiciamiento Civil en el artículo 674 apartado 2.º, cuando alude a la expedición del mandamiento de cancelación. Ante este silencio, debe acudir a las normas generales de la citada ley que regulan la forma de las resoluciones judiciales, artículos 206 y siguientes. Así el artículo 206.1.2.º, que también sirve de fundamento legal para suspender la cancelación interesada, dispone que revestirán la forma de auto las que versen sobre, entre otras, «anotaciones e inscripciones registrales...», siempre que en tales casos la ley exigiera decisión del Tribunal», decisión que, entiende la recurrente, no se exige en el presente caso, pues la cancelación de cargas posteriores es consecuencia directa de la propia adjudicación del bien en subasta judicial, subsistiendo únicamente las cargas y gravámenes anteriores, tal y como preceptúa el artículo 668 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por su parte, el apartado 2, regla 2.ª, dice que se dictará decreto cuando «sea preciso o conveniente razonar lo resuelto», conveniencia que en este caso no se aprecia por las razones expuestas al hacer alusión al auto judicial. Por lo anteriormente expuesto, entiende la recurrente que la resolución por la que se acuerda la expedición del mandamiento de cancelación de cargas debe revestir la forma de diligencia de ordenación, toda vez que, como antes se indicó, la cancelación de las cargas posteriores viene impuesta por ley, sin que se haga necesario motivar dicha resolución.

IV

El registrador emitió informe el día 11 de agosto de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 2 y 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 206, 629, 659, 672 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3 y 20 de la Ley Hipotecaria; 100 y 165 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2005, 6 de junio y 10 de agosto de 2006, 15 de diciembre de 2010 y 30 de abril de 2011.

1. Aceptado por la recurrente el segundo defecto señalado por el registrador en su nota, se constriñe el presente expediente a valorar si, no refiriéndose el decreto de adjudicación -en una ejecución judicial de finca- a la cancelación de cargas posteriores, la resolución judicial posterior que acuerda dicha cancelación y ordena que se libre el correspondiente mandamiento debe revestir también la forma de decreto, como considera el registrador en su calificación, o por el contrario, es suficiente la diligencia de ordenación, como esgrime la recurrente.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 206.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando la Ley no exprese la clase de resolución que haya de emplearse por el secretario judicial, éste dictará diligencia de ordenación cuando la resolución tenga por objeto dar a los autos el curso que la ley establezca, mientras que deberá dictar decreto cuando se admita a trámite la demanda, cuando se ponga término al procedimiento en el que tuviera el secretario atribuida competencia exclusiva o, en general, cuando fuere preciso o conveniente razonar lo resuelto.

Analizado desde esta perspectiva el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puede apreciarse que el precepto, así como establece explícitamente la necesidad de decreto para resolver el remate o adjudicación del bien, tan sólo alude al mandamiento como acto de comunicación para la cancelación de cargas posteriores, sin explicitar la forma que ha de tomar la resolución que la acuerde, circunstancia que, por tanto, exige calificar si la cancelación de cargas posteriores consecuencia de la ejecución forzosa de un bien constituye un acto legal y necesariamente impuesto, o si, por el contrario, se trata de un acto que debió ser motivado.

3. Desde la perspectiva estrictamente registral, de acuerdo con los principios generales de tracto sucesivo y prioridad en combinación con el de tutela judicial efectiva, la ejecución de una carga preferente debe llevar consigo la cancelación del embargo o inscripción que la motivó así como de las cargas e inscripciones que constaron más tarde en el Registro.

Ahora bien, la operatividad de esta norma no es automática, porque exige previamente un acto de valoración por la autoridad judicial y, en su caso, consignación del sobrante que pudiera resultar de la venta o adjudicación a favor de los interesados, entre los que se encuentran los titulares de cargas de inferior rango. Piénsese que, aún con carácter excepcional, pueden existir cargas que, siendo posteriores y habiéndose en su caso ejercitado la correspondiente tercería de mejor derecho, no deban ser canceladas por la ejecución de una anotación precedente (v. gr. la anotación de una anotación de demanda en la que se inste la declaración de un crédito preferente de la comunidad de propietarios a que refiere el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal en procedimiento en que han sido parte los titulares de cargas anteriores).

Por ello, cabe concluir que la resolución que acuerde la cancelación de cargas e inscripciones posteriores no sólo trata de dar a los autos el curso que la ley establece sino que, yendo más allá, ha de contener una motivación, por lo que debe en consecuencia revestir la forma de decreto.

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, 22 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.