

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2645 *Resolución de 10 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de división de cosa común.*

En el recurso interpuesto por don I. S. P., en nombre y representación de la mercantil «Vitacura, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de división de cosa común.

Hechos

I

Se expidió por doña M. R. R., letrada de la Administración de Justicia del Servicio Común Procesal de Ejecución de Vitoria, Sección Civil, testimonio de decreto de adjudicación, de fecha 4 de junio de 2024, en cuya parte dispositiva «se adjudica el inmueble reseñado en el antecedente primero de esta resolución (...) a favor de Vitacura SL». El inmueble adjudicado se identificaba como «finca resultante S13-N.º 9 en Vitoria-Gasteiz, parcela S13-RCT-29B del sector (...), de uso residencial de régimen tasado, Finca n.º 42.495, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Vitoria-Gasteiz, al tomo 4.932, libro 1.126, Folio 61, Referencia Catastral 59520541000001000AN».

La adjudicación efectuada lo fue, según constaba en el propio título, como consecuencia de la tramitación de un procedimiento de división de cosa común en el que las participaciones ostentadas lo eran a favor de la mercantil «Promelsan, S.L.U.» en un 72,97 % por adjudicación en la reparcelación, 1,09 % por título de compra y a favor del Ayuntamiento de Vitoria en un 25,94 % por adjudicación en la reparcelación con carácter fiduciario.

En el curso del citado procedimiento, el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5 emitió a petición del órgano judicial, por mandamiento de fecha 30 de mayo de 2023, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1137/2022, certificación de dominio y cargas sobre la citada finca registral certificando los porcentajes de copropiedad del pleno dominio indicados que, en el caso del Ayuntamiento de Vitoria, se indicó que lo era con carácter fiduciario, tal y como consta en la propia inscripción certificada. En el certificado emitido se hizo constar, asimismo, que al margen de la inscripción 2.ª de la finca que se certifica «consta extendida nota de haber expedido certificación de dominio y cargas de esta finca, en los términos que previene el artículo 656 de la LEC, en virtud de mandamiento del Servicio Común Procesal de Ejecución Civil-Social-Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz, de fecha 30 de mayo de dos mil veintitrés, Proc. Ej. n.º 0001137/2022 –división de cosa común–, tomada con fecha seis de junio del año dos mil veintitrés».

Sin embargo, en el momento de la posterior presentación del citado decreto constaba inscrita la participación de un 8,47 % por mitad e iguales partes indivisas en favor de la agrupación de propietarios afectados por el convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en (...), y de la agrupación de propietarios afectados por el convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en (...), por título de transmisión del Ayuntamiento de Vitoria en operaciones jurídicas complementarias del proyecto de

reparcelación en virtud de certificación expedida por la directora general de Urbanismo el día 12 de febrero de 2024 y que motivó la inscripción 4.ª practicada el día 6 de junio de 2024.

Dicha participación de un 8,47 %, que pertenecía al Ayuntamiento por causa de impago de algunos propietarios, se adjudicaba libre de cargas de urbanización a las citadas entidades en compensación por el pago de los saldos deudores del proyecto, manteniendo el Ayuntamiento la participación indivisa que procedía de los propietarios no adheridos a la reparcelación, es decir un 17,47 %.

Por lo que, en el momento de la presentación del título en el Registro de la Propiedad, la finca constaba inscrita a favor de:

– del Ayuntamiento de Vitoria el pleno dominio de un 17,47 % según inscripción 1.ª por adjudicación en la reparcelación con carácter fiduciario.

– la mercantil «Promelsan, S.L.U.» una participación indivisa de un 74,06 %, que correspondía un 72,97 % según inscripción 1.ª por adjudicación en la reparcelación, y un 1,09 % por título de compra según inscripción 2.ª de fecha 25 de enero de 2022.

– a nombre de agrupación de propietarios afectados por el convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en (...), un 4,235 %, y a la agrupación de propietarios afectados por el convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en (...), un 4,235 %, es decir, el pleno dominio de un 8,47 % por mitad e iguales partes indivisas a nombre de las agrupaciones de propietarios citadas por adjudicación en pago de los saldos deudores de la reparcelación en operación jurídica complementaria según la inscripción 4.ª de fecha 6 de junio de 2024.

II

Presentado el día 1 de agosto de 2024 dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria N.º 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Diario/Asiento: 2024 / 1415.

F. presentación: 01/08/2024.

Entrada: 6397.

Contenido: adjudicación judicial.

Autorizante: Servicio común Procesal de Ejecución.

Autos: 1137/2022.

Hechos y fundamentos de Derecho

Constando inscrito en este Registro de la propiedad, con fecha seis de junio de dos mil veinticuatro un 8,47 % de la finca en la forma siguiente: a favor de agrupación de propietarios afectados por el convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en (...) un 4,235 % y a agrupación de propietarios [sic] afectados por el convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en (...) un 4,235 %, por operaciones jurídicas complementarias del proyecto de reparcelación por adjudicación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz como consecuencia de la aprobación de operaciones jurídicas complementarias al Proyecto de Reparcelación del PAU en los ámbitos de (...) y (...), se suspende la inscripción solicitada al no haber sido los titulares registrales parte del procedimiento de división de cosa común y no constar anotada en este Registro la demanda de la que deriva el procedimiento –art 20, 17 LH–.

Contra esta nota de calificación se podrá: (...)

En Vitoria-Gasteiz

La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Carolina Martínez Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad 5 Vitoria-Gasteiz a día cinco de septiembre del dos mil veinticuatro.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad interino de Barakaldo, don Antonio Javier Tornel García, quien, el día 27 septiembre de 2024, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don I. S. P., en nombre y representación de la mercantil «Vitacura, S.L.», interpuso recurso el día 25 de octubre de 2024 mediante escrito en el que formulaba, resumidamente, las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho

Primero.–(...)

Cuarto.–Primer fundamento del recurso.

La calificación negativa justifica la suspensión de la inscripción solicitada del documento presentado en lo previsto en el artículo 17 y 20 LH en tanto tal artículo determina que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, de modo que en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. En la calificación efectuada por el registro de la propiedad n.º 5 de Vitoria-Gasteiz se indica que tales titulares registrales, no consta que hayan sido parte en el proceso de división de cosa común.

La titularidad originaria inscrita a favor del Ayuntamiento según aparece inscrita es una titularidad fiduciaria resultante del proceso de concertación urbanística y supone por ello la creación indefinida de una titularidad estable y externa, aunque meramente instrumental, con facultades vicarias de disposición en relación con unas titularidades subyacentes que por su constancia registral en la inscripción del titular fiduciario, en este caso el propio Ayuntamiento, no queda circunscrita en una relación puramente interna sino que se pone de manifiesto ante terceros a través de la misma publicidad registral de la fiducia.

Se ha de entender que el fundamento de la titularidad fiduciaria resulta de la necesidad de dotar de operatividad a las Juntas a fin de que pueda cumplirse con la finalidad para la que son constituidas, de tal manera que desde la inclusión de los propietarios en tales Juntas quedan sujetos al cumplimiento de unas normas fuente de derechos y de obligaciones.

En este sentido, el artículo 2, apartado tercero LH, prevé la inscripción de los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado, lo que en definitiva, remite a la titularidad externa del fiduciario de modo que, como previene la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 2007, la titularidad del fiduciario es la propia de un acto instrumental de transferencia consecuyente al pacto concertado. En esta modalidad “el fiduciario se compromete a tener la cosa en beneficio del fiduciante o de un tercero de tal modo que no ostenta una titularidad real, pues no es un auténtico dueño, sino que solo ostenta una titularidad formal o aparente, predominando el interés del fiduciante”.

De este modo, constando la atribución de la titularidad al Ayuntamiento como titularidad fiduciaria, la alteración registral por realización del acto de mutación de la titularidad por tal titular fiduciario a favor en este caso de las propias Agrupaciones de Propietarios afectados por el convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en (...) integrantes de las Juntas de Concertación, se efectúa con la publicidad que resulta de la titularidad registral fiduciaria del Ayuntamiento, quedando exteriorizada la causa fiduciae en la transmisión, de tal manera que existe una subordinación frente a terceros de los titulares subyacentes que quedan sujetos a las consecuencias del ejercicio de la titularidad fiduciaria en tanto ésta se mantenga entre las cuales se encuentra la sujeción a los efectos del procedimiento en el curso de la cual la adjudicación se produce.

Tal atribución se efectúa según consta en la propia calificación por remisión al título inscrito de las Agrupaciones, como resultado de las operaciones jurídicas complementarias cuya escasa regulación resulta de lo previsto en el artículo 113.3 y 174 del Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, siendo sus características básicas el ser operaciones para completar o perfeccionar el instrumento de reparcelación originario, sin que con ello se permita la realización de alteraciones sustanciales o revisiones de un instrumento de reparcelación.

La realización de operaciones jurídicas complementarias no está permitida para los supuestos en que se operen rectificaciones del instrumento reparcelatorio originario que supongan cambios en las titularidades de las fincas de origen o de resultado o la constitución, ampliación o cancelación de cualquier tipo de derecho, carga o gravamen en cualquiera de las fincas de origen o de resultado., y en este sentido, las resoluciones del DGRN de 8 de enero de 1999 o 11 de enero de 1999.

Y en todo caso, esta prohibición resulta de lo previsto en el citado artículo 113.3 RGU, que expresamente prevé que: "Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, se aprobarán por el órgano urbanístico actuante, el cual procederá a extender documento con los requisitos y solemnidades previstos en el número 1 de este artículo, que se protocolizará notarialmente o a otorgar escritura pública. Uno u otro documento se inscribirán en el Registro de la Propiedad".

Dicha titularidad fiduciaria municipal deriva de lo previsto en el proyecto de reparcelación de conformidad con lo establecido en el artículo 10.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Y en este sentido la alteración de titularidad que se produce mediante la adjudicación de las cuotas inscritas a favor de tal asociación según consta en el registro de la propiedad se opera por mutación de la titularidad fiduciaria que ostenta el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz respecto de los derechos de aprovechamiento atribuidos.

La inscripción efectuada, por tanto, de las titularidades inscritas por adjudicación efectuada por el Ayuntamiento de Vitoria en el curso del proceso de ejecución judicial que finaliza con el decreto de adjudicación que constituye el título de inscripción calificado, supone la cesación de la titularidad fiduciaria por el Ayuntamiento con efectos resolutorios de la cancelación de la inscripción de dominio del titular fiduciario a favor del titular real, cuya inscripción en nada afecta a la inscripción del título judicial transmisivo de la titularidad a favor de Vitacura S.L. como tercero adquirente en subasta.

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2012 "las sentencias de esta Sala n.º 518/2009, de 13 de julio, y n.º 182/2012, de 28 de marzo, se refieren al negocio fiduciario afirmando que su precedente histórico se halla en las Instituciones de Gayo (II, 60, 'sed fiducia contrahitur aut cum creditore pignoris iure, aut cum amico quo tutius nostrae res apud eum sint') habiendo sido reconocida su posibilidad y validez por la jurisprudencia, salvo finalidad fraudulenta (sentencias de 15 de marzo de 2000; 16 de julio de 2001; 13 de febrero de 2003 y 7 de mayo de 2007), de

modo que en esta modalidad de fiducia el fiduciario no ostenta la titularidad real pues no es un auténtico dueño, teniendo solo una titularidad formal, sin perjuicio del juego del principio de la apariencia jurídica, siendo así que el dominio seguirá perteneciendo al fiduciante en cuyo interés se configura el mecanismo jurídico, lo que acentúa la nota de la confianza.”.

Por su parte, la Sentencia del mismo Tribunal de 30 de noviembre de 2012 aclara que “la existencia de pacto de fiducia no se desvirtúa por la inscripción registral a nombre del fiduciario, que, a tenor del art. 38 de la Ley Hipotecaria, sólo tiene el valor de presunción ‘iuris tantum’ y, por consiguiente, se neutraliza por la prueba en contrario, como ha ocurrido en el presente caso; doctrina que ha sido reiterada por esta Sala en sentencias de 31 de octubre de 2003; 5 de marzo y 17 mayo de 2011, entre otras”. De hecho, la Resolución de este Centro Directivo de 11 de septiembre de 2001 también admite de forma implícita que el reconocimiento de la existencia de este negocio fiduciario en una sentencia declarativa sea suficiente para permitir la inscripción del dominio a favor de los demandantes.

La resolución de fecha 19 de octubre de 2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 26, por la que se deniega la inscripción de escritura de reconocimiento de dominio y escrituras de adición de herencias tuvo ocasión de recoger la doctrina en relación al negocio fiduciario de manera que en relación a la interpretación que haya de darse a lo previsto en el artículo 1717 CC, en tal resolución se indica:

“El examen de las consecuencias injustas a que conduce la tesis clásica pone de relieve la impropiedad del planteamiento que implica: al devenir el gestor propietario, no es posible que el ‘dominus’ ejercite frente a él las acciones que le permiten defender su dominio (acción reivindicatoria, tercería de dominio), y habría que mantener, en todo caso, la validez del acto de disposición realizado por el gestor, sin posibilidad de reclamación contra el tercero, ni siquiera cuando se hubiese hecho patente en forma el carácter ajeno de la actuación del gestor y, consiguientemente, del derecho objeto de disposición (por ejemplo, cuando se ha demostrado fehacientemente que actuaba en ejecución del encargo o que existía una previa provisión de fondos para realizar la adquisición). Desde este planteamiento, la tendencia hoy dominante se muestra partidaria de afirmar que la denominada representación indirecta o mediata es una auténtica forma de representación que, aunque de manera no exactamente coincidente con la representación directa, permite atribuir efectos directos a la actuación del representante, con lo que se define correctamente la posición de cada una de las partes. Dejando a salvo, en todo caso, la vinculación personal que se produce entre gestor y quien contrata con él (artículo 1.257 del Código Civil), y aunque no sea fácil elucidar desde el punto de vista teórico el mecanismo último que justifica que el dominio se transfiera a una persona diferente del contratante, se afirma en este planteamiento que la propiedad pertenece al ‘dominus’ desde la consumación del contrato, que el gestor no es más que un poseedor en nombre ajeno (artículo 439 y 463 del Código Civil) por lo que no puede llegar a adquirir el dominio por vía de usucapión ordinaria por falta de justo título— (artículos 447, 1.941 y 1.952 del Código Civil.) y que el ‘dominus’ puede ejercitar la acción reivindicatoria frente a él. Confirma esta idea el artículo 80 de la Ley Concursal de 9 de julio de 2.003 —que recoge la tradición de los derogados artículos 908 y 909.4.º del Código de Comercio de 1885—”.

En el mismo sentido la resolución indica que: “5. Admitida la adquisición inmediata de la propiedad por el ‘dominus’, el siguiente problema que se presenta se concreta en la forma de acreditación de su titularidad que, de momento, puede quedar reservada u oculta. Es evidente que, si la titularidad pertenece al representado ab initio, no es preciso un acto de transferencia a su favor, como entiende la tesis clásica, pues el derecho, según lo dicho, ya le pertenece, por lo que la transmisión, de realizarse, no pasaría, de ser un mecanismo de simulación, como tal, nula por falta de causa (artículo 1.275 del Código Civil). Pero, desde luego, la titularidad del representado, siquiera sea de manera

provisional, puede permanecer oculta como consecuencia de la propia mecánica de la representación indirecta –aunque esto último no tenga que ocurrir necesariamente, como por ejemplo, en el caso de que la relación representativa estuviese documentada fehacientemente antes de la conclusión del negocio traslativo, lo que permitiría a los terceros concededores de esa situación entenderse con el representado en su condición de propietario–. Únicamente es preciso un acto que revele hacia el exterior la titularidad. En esa situación, la vía recta que permitirá acreditar la titularidad del ‘dominus’ podrá ser voluntaria, mediante la escritura otorgada por el representante y aquel en la que el primero reconozca ‘erga omnes’ el derecho del último (cfr. artículo 540 del Código Civil). Esta escritura no es, en puridad, una rectificación o modificación del título previo que requiera el otorgamiento por todas las partes implicadas en la relación, incluso el tercero que contrató con el representante, porque lo cierto es que, en la realidad de las cosas, el título previo y la relación contractual establecida y en él documentada no se modifica –se trata de simple adecuación de la titularidad formal a la realidad–, y el contrato sigue produciendo todos sus efectos entre quienes lo suscribieron (cfr. artículo 1.257 del Código Civil), sin modificación de ninguna especie (...).”

En la resolución indicada, que se basa en otra de 30 de noviembre de 2021, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Oropesa del Mar n.º 1 a inscribir una escritura de reconocimiento de dominio se reconoce la virtualidad para operar la alteración de la titularidad registral la escritura de reconocimiento en la que aparezca suficientemente justificada la existencia de la relación representativa.

Esta justificación opera precisamente en relación al instrumento que sirve de fundamento a la inscripción efectuada a favor de las Asociaciones de Propietarios a cuya titularidad se refiere la motivación para la calificación denegatoria que se recurre, en tanto la inscripción a su nombre deriva de la condición fiduciaria del Ayuntamiento inscrita y de la realización de las operaciones jurídicas complementarias justificativas de la mutación de la titularidad en el marco y con los límites con que tales operaciones jurídicas complementarias están configuradas que en nada deben de afectar a la inscripción del título que se presenta en tanto la inscripción efectuada a favor de las Asociaciones indicadas supone la mera concreción de la titularidad real derivada del negocio fiduciario inscrito.

Quinto.–Segundo fundamento del recurso.

El principio de publicidad regula los medios o modos de hacer efectiva la notoriedad de las inscripciones permitiendo a los particulares conocer el contenido del Registro y ello como manifestación de lo previsto en el artículo 32 y 38 LH.

De este modo, la publicidad formal se hace efectiva, entre otros, mediante la expedición de certificaciones que son los traslados, bajo fe del Registrador, del contenido del Registro.

La Resolución de la DGRN de 1 de abril de 2013 pone de relieve que: “el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información. Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, salvo las entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de inmuebles, a cuyos representantes el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispensa de tal acreditación), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de ‘interés legítimo’ es más amplio que el de ‘interés directo’, de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito”.

El valor de las certificaciones puede analizarse desde el punto de vista de su condición de documento público, en tanto las certificaciones son copias o traslados de un

documento original obrante en un Archivo público y, por tanto, su valor probatorio se regirá por las reglas propias de las copias de los documentos públicos.

Pero asimismo, como único documento mediante el cual puede probarse en perjuicio de terceros el estado de libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos. Así resulta del artículo 225 de la LH. Las certificaciones no acreditan la existencia del dominio a favor del titular inscrito en el sentido de constituir un título justificativo, pues la inscripción no es el contrato y no puede sustituirlo; pero, si bien el hecho de que un título está inscrito puede acreditarse por certificación y también con nota de inscripción puesta al pie del documento correspondiente, la circunstancia de que la finca o el derecho esté libre puede acreditarse en cuanto a terceros mediante la certificación del Registro.

Según consta en los antecedentes de hecho del presente escrito con fecha 13 de junio de 2023 se expidió por el Registro de la Propiedad n.º 5 de Vitoria-Gasteiz, certificación de titularidad registral y cargas correspondientes a la finca objeto del título cuya calificación se recurre en cumplimiento de lo ordenado por el Servicio Común Procesal de Ejecución Civil-Social-Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz en mandamiento de fecha 30 de mayo de 2023, procedimiento de ejecución de títulos judiciales 0001137/2022 C-APRE-G4, C.S.V. (...), en cuyo apartado tercero se hizo constar.

“3.–Al margen de la inscripción 2.ª de la finca que se certifica consta extendida nota de haber expedido certificación de dominio y cargas de esta finca, en los términos que previene el artículo 656 de la LEC, en virtud de mandamiento del Servicio Común Procesal de Ejecución Civil-Social-Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz de fecha 30 de mayo de 2023, -Proc. Ej. N.º 0001137/2022 –división de cosa común–, tomada con fecha seis de Junio del año dos mil veintitrés.”

En la calificación operada por el citado registro se alude la ausencia de anotación preventiva de demanda de procedimiento, cuya innecesidad deriva del propio contenido de la certificación emitida en tanto que en la información registral expedida por el registro de la propiedad a petición y mandato judicial se expresó la constancia registral de la expedición de la anotación a que se refiere el artículo 656 LEC.

La sentencia del Tribunal Supremo 427/2017 de 7 de julio reconoce una “una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (art. 656 LEC)”, en cuanto 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”.

El razonamiento seguido por la sentencia es el siguiente: “Dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, 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 (que se calcula deduciendo su importe del avalúo); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición 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, los cuales quedarán 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.”

Por ello, 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 no modifica dicha situación.

Con posterioridad, la Sentencia del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo recoge lo siguiente:

“5. Concorre en esta cuestión una controversia entre la aspiración del sistema registral de otorgar una seguridad jurídica preventiva por la información que otorga el registro, de acuerdo con los asientos vigentes, y la seguridad jurídica que la certificación registral de cargas ha de otorgar a quienes concurren a la ejecución judicial.

En el primer aspecto, mientras no varíe la regulación de la anotación preventiva de embargo, que tiene un plazo de vigencia de cuatro años, susceptibles de prórroga por otros cuatro años y de sucesivas prórrogas, la falta de prórroga de la anotación conllevaría su caducidad y la cancelación del asiento. De tal modo que quien consulte a partir de entonces la situación registral de la finca, no conocerá de la existencia de aquel embargo.

En el segundo aspecto, la certificación de cargas permite conocer las cargas y derechos anteriores al embargo por el que se sigue la ejecución, así como las condiciones en que se puede adquirir en dicha ejecución (cargas que no desaparecerán con la adquisición). Si en el ínterin caduca la anotación de embargo y se cancela este asiento y la nota marginal de la certificación de cargas, con el efecto legal de que se pierda la prioridad registral que legitimaría al adjudicatario del bien en la ejecución a obtener la cancelación de las cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad, también se genera una inseguridad jurídica sobre las adquisiciones en ejecuciones judiciales y en general vías de apremio.

El planteamiento de esta controversia ha quedado matizado con la reforma de los arts. 656.2 LEC y 667.2 LEC, por las leyes 19/2015, de 13 de julio, y 42/2015, de 5 de octubre, que introduce un sistema de información continuada del registro a través del portal de subastas ‘hasta el término de la subasta’”.

Se ha de señalar que dicha subasta de referencia SUB-JV-2023-220773 finalizó en el portal de subastas con fecha 27 de noviembre de 2023, por lo que, teniendo en cuenta que la certificación a favor de las Asociaciones de Propietarios que sirve de título a su inscripción es de fecha 12 de febrero de 2024, según consta registralmente y se refiere en la calificación por sustitución, tal información resultó desconocida, efectuándose la postura por razón de la publicidad derivada de la certificación registral.

De este modo, la última sentencia antes citada, concluye que: “Lo anterior supone una matización de la doctrina contenida en la 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que ‘causar estado’ definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución”.

En definitiva, como consecuencia de la publicidad operada por razón de la certificación de cargas emitida por el registro de la propiedad n.º 5 de Vitoria-Gasteiz, en la que constaba la anotación marginal de la expedición de la certificación, mi mandante resultó adjudicatario en virtud del título judicial presentado a inscripción, de manera que siendo posterior la inscripción de la titularidad de las Asociaciones de Propietarios a la expedición de la certificación indicada en las condiciones que resultan de la misma, no es posible impedir la inscripción de la titularidad adjudicada.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde la inscripción del título presentado.»

V

Dado traslado del recurso interpuesto a la autoridad judicial que expidió el título calificado a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la letrada de Administración de Justicia informó, con fecha 20 de noviembre del 2024, de lo siguiente:

«Presentada demanda ejecutiva con fecha 1-6-22, se dictó auto despachando ejecución por auto de fecha 14-6-22 cuya parte dispositiva disponía:

“1.–Se dicta orden general de ejecución de la resolución reseñada en los antecedentes, y se despacha la misma a favor de Promelsan SL, parte ejecutante, contra Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, parte ejecutada, quien deberá cumplir la obligación de hacer lo siguiente:

‘Se declare el derecho de la entidad actora a la disolución del proindiviso que mantiene con la demandada, y se dé por extinguido dicho condominio respecto de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Vitoria-Gasteiz, al Tomo 4.932, Libro 1.126, Folio 61, Finca n.º 42.495.

Se declare la división de las referidas fincas mediante venta en pública subasta con intervención de licitadores extraños y consiguiente reparto del producto obtenido de la misma entre los condueños, en proporción a sus cuotas, dado el carácter indivisible del objeto común.”

Por Diligencia de ordenación de 30 de mayo de 2023 se acordó, de conformidad con lo establecido en el artículo 656 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil (LEC), librar mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 5 de Vitoria a fin de que se expidiera certificación en la que constaran los siguientes extremos

“1.º La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien objeto de la presente ejecución, al tratarse de una división de cosa común sobre la Finca n.º 42.495, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Vitoria-Gasteiz, al Tomo 4.932, libro 1.126, Folio 61, Parcela RCT-29.B, Sector 13 (...) 2.º Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien objeto de la presente, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

2. [sic]º.–Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien objeto de la presente, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas”.

En respuesta a dicha resolución la Registradora de la Propiedad número 5 emitió certificación continuada de dominio y cargas el 13 de junio de 2023 en la que se informaba que la finca aparecía inscrita a favor de:

– Promelsan SLU es titular registral del pleno dominio de 72,97 % de esa finca y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, es titular registral del pleno dominio con carácter fiduciario de 25,94 %.

– Promelsan SLU es titular de pleno dominio [sic] de 1,09 %

Por Decreto de 3 de octubre de 2023 se acordó sacar a pública subasta el bien objeto de la ejecución dictándose el día 24 de octubre de 2023 Diligencia de ordenación por la que se daba de alta la misma en el Portal de subastas de la Agencia Estatal del Estado.

Tras la celebración de la subasta y los oportunos traslados previstos en la LEC, se dictó Decreto de aprobación de remate de 20 de marzo de 2024 y Decreto de adjudicación de 4 de junio de 2024 del bien, con especificación de las cuotas de participación que ostenta cada uno de los cotitulares registrales en dicho bien, conforme a la documentación obrante en el procedimiento (certificación con información continuada 354 RH expedida por el Registro de la Propiedad número 5 de Vitoria-Gasteiz) y sin que en ningún momento del procedimiento se haya puesto en conocimiento de este Servicio de ejecución cambio alguno en la titularidad registral del

bien, razón por la que el Decreto de adjudicación es conforme a lo actuado en el procedimiento.»

VI

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente 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, 13,17, 20, 38, 40 y 42 de la Ley Hipotecaria; 108 a 111 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 655, 656, 659, 674 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 139 y 143 del Reglamento Hipotecario; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2010, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de junio y 13 de noviembre de 2024.

1. En el presente expediente se plantea si procede la inscripción de un decreto de adjudicación que pone fin a un procedimiento judicial de división de cosa común, cuando al tiempo de presentarse el testimonio en el Registro una participación indivisa de la finca se encuentra inscrita a nombre de dos entidades que no han sido parte en aquel procedimiento, ni se practicó durante su tramitación la oportuna anotación preventiva de la demanda.

La registradora suspende la inscripción solicitada al constar inscrito un 8,47% a nombre de dos entidades que no han sido parte del procedimiento de división de cosa común y no constar anotada en ese Registro la demanda de la que deriva el procedimiento –artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria–.

El recurrente basa su oposición en los siguientes argumentos, resumidamente:

– que la titularidad originaria inscrita a favor del Ayuntamiento, quien transmitió a las actuales titulares registrales, es una titularidad fiduciaria resultante del proceso de concertación urbanística y supone por ello la creación indefinida de una titularidad estable y externa, aunque meramente instrumental.

– que, constando la titularidad al Ayuntamiento como titularidad fiduciaria, la alteración registral por realización del acto de mutación de la titularidad a favor en este caso de las entidades se efectúa con la publicidad que resulta de la titularidad registral fiduciaria del Ayuntamiento, quedando exteriorizada la «causa fiduciae» en la transmisión, de tal manera que existe una subordinación frente a terceros de los titulares subyacentes que quedan sujetos a las consecuencias de esa titularidad.

– que la realización de operaciones jurídicas complementarias que sirvieron para inscribir el dominio a nombre de las entidades actuales titulares registrales, no está permitida para los supuestos en que se operen rectificaciones del instrumento reparcelatorio originario que supongan cambios en las titularidades de las fincas de origen o de resultado o la constitución, ampliación o cancelación de cualquier tipo de derecho, carga o gravamen en cualquiera de las fincas de origen o de resultado, citando al respecto varias Resoluciones de esta Dirección General.

– que, con fecha 13 de junio de 2023, se expidió por el Registro de la Propiedad certificación de titularidad registral y cargas correspondientes a la finca objeto del título cuya calificación se recurre en cumplimiento de lo ordenado por el Servicio Común Procesal de Ejecución Civil-Social-Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz, en cuyo apartado tercero se hizo constar: «3.–Al margen de la inscripción 2.^a de la finca que se certifica consta extendida nota de haber expedido certificación de dominio y cargas de esta finca, en los términos que previene el artículo 656 de la LEC, en virtud de mandamiento del Servicio Común Procesal de Ejecución Civil-Social-Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz de fecha 30 de mayo de 2023, –Proc. Ej. N.º

0001137/2022–división de cosa común–, tomada con fecha seis de junio del año dos mil veintitrés».

– que en la calificación se alude la ausencia de anotación preventiva de demanda de procedimiento, cuya innecesaridad deriva del propio contenido de la certificación emitida en tanto que en la información registral expedida por el Registro de la Propiedad a petición y mandato judicial se expresó la constancia registral de la expedición de la anotación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

– que la doctrina del Tribunal Supremo en Sentencias número 427/2017, de 7 de julio, y 237/2021, de 4 de mayo, reconoce una «especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (art. 656 LEC)». Por ello, el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento 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 no modifica dicha situación.

– que el «planteamiento de esta controversia ha quedado matizado con la reforma de los arts. 656.2 LEC y 667.2 LEC, por las leyes 19/2015, de 13 de julio, y 42/2015, de 5 de octubre, que introduce un sistema de información continuada del registro a través del portal de subastas “hasta el término de la subasta”».

– que, en el presente caso, la subasta de referencia SUB-JV-2023-220773 finalizó en el Portal de Subastas con fecha 27 de noviembre de 2023, por lo que, teniendo en cuenta que la certificación a favor de las asociaciones de propietarios que sirve de título a su inscripción es de fecha 12 de febrero de 2024, según consta registralmente y se refiere en la calificación por sustitución, tal información resultó desconocida, efectuándose la postura por razón de la publicidad derivada de la certificación registral.

– en definitiva, como consecuencia de la publicidad operada por razón de la certificación de cargas emitida por el Registro de la Propiedad de Vitoria-Gasteiz número 5, en la que constaba la anotación marginal de la expedición de la certificación, el recurrente resultó adjudicatario en virtud del título judicial presentado a inscripción, de manera que siendo posterior la inscripción de la titularidad de las asociaciones de propietarios a la expedición de la certificación indicada en las condiciones que resultan de la misma, no es posible impedir la inscripción de la titularidad adjudicada.

La registradora matiza en su informe, respecto a los argumentos referidos a la expedición de certificación de cargas, que el Registro expidió la certificación de cargas para el procedimiento de división de cosa común, haciéndose constar en ella que se extendía nota marginal en el Registro al amparo del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, circunstancia ésta errónea, pues no se hizo ya que no se trataba de un procedimiento de ejecución de cargas sino de división de cosa común, cuya nota se tendría que haber expedido al amparo del artículo 111 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la jurisdicción Voluntaria, con una caducidad de 6 meses.

De la consulta al historial registral no resulta practicada nota marginal alguna relativa al procedimiento de división de cosa común del que deriva el título cuya calificación negativa es objeto de recurso.

2. Pasando a examinar el objeto del presente expediente, en primer lugar, cabe recordar la doctrina de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, cuando señala que en su calificación el registrador debe «(...) tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Por su parte, la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 –cuya doctrina es reiterada en Sentencia número 866/2021, de 15

de diciembre—, sobre la calificación registral declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Como no podía ser de otra forma, esta doctrina ha sido asumida por esta Dirección General —cfr. Resolución de 3 de julio de 2023—, señalando que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo, que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como ha manifestado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas.

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley

Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

Al objeto de evitar que puedan surgir terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria), la legislación hipotecaria contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria) que sirve de medio para publicar frente a terceros la existencia de un procedimiento judicial en el que se demanda la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

En efecto, la anotación preventiva de la demanda asegura la plena efectividad de los pronunciamientos de contenido jurídico real de la sentencia, sin que la existencia de terceros con derechos inscritos con posterioridad pueda constituir obstáculo a las consecuencias registrales de la misma, por cuanto la publicidad registral del procedimiento justifica la extensión respecto a ellos de sus efectos sin que puedan alegar indefensión.

Pues tratándose de la inscripción de una resolución dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

La doctrina jurisprudencial sobre el proceso civil –cfr. artículo 12.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, creadora de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, justifica su esencia teleológica e institucional en la necesidad de evitar que puedan ser afectados por la resolución judicial quienes no fueron oídos ni vencidos en juicio, así como la de impedir la posibilidad de que se produzcan sentencias contradictorias sin posible ejecución, para asegurar que sus efectos no puedan afectar a terceros no demandados que pudieran por ello quedar en situación de indefensión ante sus pronunciamientos –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo 30 de junio de 2015 y 3 de diciembre de 2024–.

En el caso de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, el amparo fue solicitado por quien ostentaba la titularidad del derecho de dominio inscrito en el Registro, en virtud de adjudicación llevada a efecto, tras subasta en procedimiento de apremio tramitado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y cuya finca había sido objeto también de ejecución hipotecaria ante los órganos jurisdiccionales, sin tener constancia de la sustanciación de este último procedimiento afectante a un bien de su titularidad inscrito en el Registro.

En cualquier caso, esta Sentencia proclama que: «el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que puedan resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos.

Esta necesidad de promover la defensa, en la medida de lo posible, mediante la debida contradicción, impone a los órganos judiciales un especial deber de diligencia que, en palabras de la STC 56/2001, de 26 de febrero, FJ 2, “tiene especial importancia en el proceso de ejecución”. En concreto, y por lo que respecta a la posibilidad de intervenir en un proceso de ejecución, el derecho a la tutela judicial efectiva habilita a quienes ostenten algún derecho o interés legítimo que pueda verse afectado por los actos de ejecución a comparecer y actuar en el procedimiento, aunque no hubieran sido parte en el proceso principal, y a este fin los arts. 270 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 260.2 LEC exigen que las resoluciones judiciales se notifiquen no sólo a las partes procesales, sino también a las personas a quienes se refieran o puedan causar el perjuicio (SSTC 229/2000, de 2 de octubre, FJ 3 y 56/2001, de 26 de febrero, FJ 2).

Nuestra doctrina impone, con absoluta claridad, que la interdicción de la indefensión consagrada en el art. 24.1 CE implique a los órganos judiciales en el deber de velar por

que quienes ostenten algún derecho o interés legítimo en un proceso de ejecución, aunque no hayan sido parte en el proceso principal, puedan comparecer y ser oídos en el mismo para garantizar su defensa, sin perjuicio del pronunciamiento que pueda recaer y de la posible existencia de otras acciones que puedan corresponder a los afectados (STC 43/2010, de 26 de julio, FJ 2)».

3. Tratándose de un procedimiento de división de cosa común seguido conforme los trámites previstos en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultan 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, que es lo que parece entender el recurrente.

A este respecto, este Centro Directivo, en su Resolución de 2 de marzo de 2010 ya dejó claro que no, pues «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.

4. 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.

Los efectos respecto a terceros de la publicidad derivada de tal nota marginal y en particular el eventual efecto condicionante de la buena fe, deberán ser valorados en cada caso por el órgano judicial competente en el marco de un proceso en el que sean oportunamente demandados –cfr. artículos 20, 38, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria–.

Sin embargo, desde el punto de vista registral, esta Dirección General no considera admisible que pueda predicarse virtualidad cancelatoria alguna respecto a asientos posteriores, a la mera constancia registral de la nota que publica la situación de venta en subasta, bien se trate de una nota extendida al amparo del artículo 111.3 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, del artículo 73.4 de la Ley del Notariado o incluso extendida, incorrectamente, al amparo del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como resulta de una interpretación conjunta de la normativa procesal civil e hipotecaria –cfr. artículos 640.3, 656, 657, 659, 662, 666, 668.2, 672.1 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 5 de marzo de 2007, 4 de mayo de 2021 y 16 de marzo de 2023– el efecto de purga y cancelación de cargas inscritas con posterioridad se encuentra condicionada a la existencia y vigencia del asiento que constata registralmente el procedimiento en el que se ejercita la pretensión del demandante, con la excepción de aquellos derechos que comportan por sí mismos la facultad de realización de valor y que justifican la regulación de un procedimiento especial sumario de ejecución –cfr. los artículos 681 y siguientes, respecto a la prenda y la hipoteca–.

5. Lo expuesto con anterioridad no queda alterado por la doctrina sentada por nuestro Tribunal Supremo acerca de los efectos que deben predicarse respecto a la certificación de cargas solicitada en el curso de la ejecución de un determinado embargo objeto de anotación preventiva y de la que se deja constancia mediante una nota marginal, en el particular relativo a la vigencia de la anotación preventiva y su oponibilidad frente a derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación preventiva de embargo.

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017 «dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, 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 (que se calcula deduciendo su importe del avalúo); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición 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, los cuales quedarán 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».

La expedición de dicha certificación da lugar a la extensión de nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad; y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del derecho del ejecutante (artículo 659.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, 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 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 la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes».

La posterior Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 matiza la doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que afirma la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

Debe observarse que los efectos de la nota marginal de expedición de certificación no pueden entenderse sin la anotación de embargo a la que se refieren, por cuanto el efecto de causar estado se refiere al proceso de ejecución reflejado en la anotación preventiva.

Dada la naturaleza accesoria o no autónoma de la nota marginal, la misma no puede ser practicada si el asiento principal que le sirve de fundamento no existe o ha sido cancelado, como proclama el párrafo segundo del artículo 143 del Reglamento Hipotecario.

De lo contrario se daría publicidad de un proceso de ejecución que adolecería de cualquier eficacia registral cancelatoria respecto a terceros que no fueran parte del mismo, al no constar practicada la oportuna anotación preventiva de embargo o demanda que les hiciera oponibles sus efectos.

6. En el caso concreto del presente expediente, a la vista de los fundamentos anteriores, resulta evidente la improcedencia de la inscripción de la adjudicación que pone fin al procedimiento de división de cosa común por cuanto al tiempo de presentarse el título en el Registro existen terceros que han inscrito su dominio, en este caso de una parte indivisa, que no fueron parte del proceso ni pudieron tener conocimiento del mismo mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda que les hiciera oponibles sus efectos.

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.

Por el mismo motivo no pueden valorarse en esta sede las alegaciones del recurrente relativas a la titularidad meramente fiduciaria del Ayuntamiento o el limitado alcance de las operaciones jurídicas complementarias a la reparcelación, dados los efectos jurídicos derivados de la inscripción de dominio ya practicada a favor de los terceros mencionados, conforme al principio de legitimación registral –artículos 38 y 40 de la Ley Hipotecaria–.

En cuanto a la alegación relativa a la actualización del estado de la finca, ciertamente 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, pero sin constatar nota marginal alguna de su expedición, a pesar de la mención errónea de su práctica en la propia certificación.

De haberse practicado la nota marginal tampoco hubiera sido relevante, como se ha expuesto, dada la inexistencia del asiento principal que permitiera la plena efectividad de los efectos registrales del proceso, en particular, la anotación preventiva de la demanda.

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

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, 10 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.