

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12739 *Resolución de 14 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de León n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don L. J. C. V., en nombre y representación y como administrador concursal de la mercantil «Pinturas Santa Ana, SA», en liquidación, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de León número 2, doña Cristina Villaverde Guldrís, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

Hechos

I

En el decreto de adjudicación dictado el día 8 de junio de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia número 8 y Mercantil de León, y en el mandamiento dictado por el mismo Juzgado, se recogía la adjudicación de una finca, en procedimiento ejecutivo, y se ordenaba la cancelación de la anotación del embargo que se ejecutaba, así como la de las cargas posteriores al mismo.

Al tiempo de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de dicha documentación, la anotación letra A, en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada y cancelada por caducidad, ya que la misma fue extendida el día 30 de junio de 2008, y prorrogada, por la anotación letra B, el día 15 de marzo de 2012, no constando a su margen nota de expedición de certificación de dominio y cargas, prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentada el día 25 de febrero de 2021 testimonio de la referida documentación en el Registro de la Propiedad de León número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Mandamiento dado en León el dieciocho de diciembre de dos mil veinte por el Juzgado de Primera Instancia número 8 y Mercantil de León en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 133/2013 dimanante del concurso abreviado voluntario con el número 473/2007. seguido a instancia de administración concursal de Pinturas Santana, Sociedad Anónima, contra don B. M. P. y doña E. G. G., presentada con el asiento 2964 del Diario 87, de fecha 25/02/2021.

Hechos

Al tiempo de practicarse el asiento de presentación la anotación preventiva de embargo practicada en el procedimiento que dio lugar a la adjudicación se hallaba caducada.

Existe sobre la finca una anotación de embargo vigente posterior a la anotación caducada antes referida.

Fundamentos de Derecho

Una vez caducada una anotación de embargo, la misma ya no puede producir efectos y por tanto no legitima la posible cancelación de cargas posteriores a la misma.

Es cierto que el Tribunal Supremo (STS 12-3-2007, 23-2-2015 y 7-7-2017) ha planteado que, aun habiendo caducado la anotación de embargo cuando llega al Registro el mandamiento de cancelación de cargas posteriores, éstas han de ser canceladas. Se basa la doctrina del alto tribunal en que la certificación de dominio y cargas dictada en méritos del procedimiento de ejecución fija la situación a efectos de la futura cancelación de cargas posteriores, de manera que, aunque la anotación haya caducado cuando el mandamiento de cancelación se presenta en el Registro (con la consiguiente pérdida de su prioridad registral, según la reiteradísima doctrina de la Dirección General), las cargas que figuraban en la certificación han de ser canceladas.

En contra, razona la Dirección General que, ciertamente, la certificación y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, al servir de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales. Ahora bien, esa cualificada importancia no puede significar que a la expedición de la certificación (y a su subsiguiente reflejo registral mediante nota al margen de la anotación de embargo) pueda atribuírsele el efecto de implicar una prórroga indefinida de la anotación de embargo, que trasladaría la virtualidad cancelatoria de cargas posteriores a un momento posterior al del vencimiento de la anotación por el transcurso de los cuatro años de vigencia de ésta previstos en el art. 86 LH; y no lo puede significar por los siguientes motivos: a) porque puede haber anotaciones posteriores a la fecha en que haya caducado la anotación preferente, de manera que cuando en alguna de estas ejecuciones posteriores se expida certificación de dominio y caigas ya no figurará la anotación antes preferente, con el grave riesgo de que, si se produce la adjudicación en ese embargo posterior, el adjudicatario tenga que sufrir las consecuencias de una anotación que había sido registralmente cancelada cuando en ese procedimiento posterior se expidió la certificación, por lo que no se hizo constar en ésta; en otras palabras: se atribuiría a la nota marginal de expedición de certificación en la ejecución preferente la virtualidad de una prórroga indefinida de la anotación (incluso en ocasiones, como se ha visto, oculta), lo cual supondría ir contra la literalidad del art. 86 LH e igualmente contra el espíritu de la LEC-2000, que modificó el contenido de dicho artículo precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario; y b) porque la legislación hipotecaria tiene previsto el mecanismo para evitar que el acreedor preferente pierda la prioridad registral: la prórroga de su anotación, que puede reiterarse cuantas veces sea necesario (art. 86 LH). En fin, la postura de la Dirección General no significa que el acreedor preferente que ve caducar su anotación quede desprotegido, pues (al margen de que, como se ha dicho, puede solicitar la prórroga de la anotación), podrá acudir a los tribunales a ventilar la prioridad de su embargo frente a las demás cargas. (R. 2-10-2017, BCNR-46, BOE 30-10) (R. 10-10-2017, BCNR-46, BOE 31-10) (R. 8-11-2017, BCNR-47, BOE 28-11) (R. 28-11-2017, BCNR-48, BOE 14-12) (R. 13-4-2018, BCNR-52, BOE 25-4) (R. 23-4-2018, BCNR-53, BOE 11-5) (R. 24-4-2018, BCNR-53, BOE 11-5) (R. 27-6-2018, B.CNR-55, BOE 10-7). Doctrina seguida por la sentencia 6-6-2018 JPI n.º 31 de Madrid (dictada en juicio verbal planteado directamente contra calificación registral negativa). Doctrina reiterada en R. 19-9-2018 (BCNR-58, BOE 9-10), R. 26-9-2018 (BCNR-58, BOE 16-10), R. 26-12-2018 (BCNR-61, BOE 28-1-2019), R. 15-3-2019 (BCNR-64, BOE 9-4), R. 29-3-2019 (BCNR-64, BOE 16-4), R. 4-4-2019 (BCNR-64, BOE 24-4), R. 6-9-2019 (BCNR-71, BOE 4-11), R. 8-11-2019 (BCNR-71, BOE 30-11), R. 4-2-2020 (BCNR-78, BOE 26-6), R. 12-2-2020 (BCNR-78, BOE 24-6) y R. 20-11-2020 (BOE 7-12, ref. BOE 15783), que recalcan la posibilidad que tiene el interesado de acudir a los tribunales para que éstos, si fuera el caso, adopten la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, a fin de evitar la indefensión de éstos. Será, en fin, a través de una resolución judicial adoptada en proceso contradictorio, en el que hayan sido parte los titulares de

todas las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de éstas, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo.

Doctrina reiterada en R. 17-09-2020 (BCNR-82, BOE 7-10) y R. 24-9-2020 (BCNR-82, BOE 9-10). También: R. 9-4-2018 (BCNR-52, BOE 30-4), en consulta vinculante efectuada por el Colegio Nacional de Registradores. A destacar que la R. 12-1-2018 (BCNR-49, BOE 26-1), al mantener la tradicional doctrina de la Dirección General de que no pueden cancelarse las cargas posteriores si para cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación se presentan en el Registro la anotación que motivó la ejecución está caducada, no razona la refutación de la doctrina de las STS 12-3-2007, 23-2-2015 y 7-7-2017 si bien si las cita, en los "Vistos". A destacar que la R.10-10-2019 (BCNR-71, BOE 25-11), al mantener la tradicional doctrina de la Dirección General de que no pueden cancelarse las cargas posteriores si para cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación se presentan en el Registro la anotación que motivó la ejecución está caducada, declara que puede el adjudicatario acudir al juicio declarativo previsto en el último párrafo del art. 328 LH (en el que no puede ser parte el registrador) para ventilar en él las cuestiones relativas a las circunstancias concurrentes en cada caso, valorando: la buena o mala fe de todos los intervinientes; por qué no se prorrogó oportunamente la anotación de embargo; si el retraso en la presentación de la documentación en el Registro de la propiedad se debió a desidia del interesado, a imponderables, o incluso (casos se han dado) al interés del adjudicatario en guardarse el documento hasta que prescriba el impuesto; en fin, todas las cuestiones que no puede valorar el registrador al calificar, pues no es su papel ni el procedimiento registral se lo permite. A destacar que la R. 27-2-2020 (BCNR-79, BOE 2-7) rechaza la inscripción de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas, por haber caducado la anotación del embargo que motivó la ejecución, y estar la finca inscrita a nombre de tercero; reiterando al efecto la tradicional doctrina de la Dirección General, pero sin hacer referencia alguna a la doctrina del Tribunal Supremo sobre el particular.

Con relación a esta materia la Sentencia 20-3-2015 JPI n.º 2 de Orense, dictada en juicio verbal planteado directamente contra calificación registral negativa sobre la adjudicación en procedimiento de apremio en una fecha en la que estaba vigente la anotación de embargo, en la que se trata lo siguiente: presentación de la adjudicación, y del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, para cuando la anotación de embargo ha caducado y la finca está inscrita a nombre de tercero (adjudicatario en procedimiento de apremio anotado con posterioridad a aquel). Procedimiento hábil para lograr la inscripción de la primera adjudicación.—Comienza el Juzgado (con cita jurisprudencial) cuestionando la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros de que, caducada una anotación de embargo, deja de producir efectos, y las cargas o derechos inscritos con posterioridad mejoran de rango, por lo que no pueden ser cancelados. Razona el Juzgado que frente a esta aplicación inflexible del principio de prioridad debe prevalecer el de buena fe, lo que implica que la anotación de embargo, aun caducada, siga desplegando sus efectos frente a los titulares de derechos que, al adquirir éstos, tenían conocimiento de aquélla. Ahora bien, concluye declarando que la contradicción entre ambos principios registrales (prioridad y buena fe) debe resolverse en juicio declarativo, no en un proceso contra calificación registral negativa.

En este mismo sentido Sentencia 5-9-2018 JPI n.º 10 de Córdoba, confirmada por sentencia 19-3-2019 AP Córdoba, dictada en juicio verbal planteado directamente contra calificación registral negativa, la cual sostiene, con criterios tanto registrales como procesales, que la doctrina de la STS 7-7-2017 no empece la de la Dirección General de los Registros y del Notariado. En la misma línea: sentencia 30-3-2020 JPI n.º 3 de Barcelona dictada en juicio verbal planteado directamente contra calificación registral negativa.

En base a todo lo anterior se acuerda suspender la cancelación de las cargas posteriores a la anotación caducada, sin perjuicio de que pueda obtenerse dicha cancelación en virtud de juicio declarativo seguido al efecto en el que el registrador que

suscribe no ha de ser parte ya que no se trataría de un procedimiento contra la calificación registral sino contra los titulares de las inscripciones posteriores a la anotación caducada cuya cancelación se pretende.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Villaverde Guldris registrador/a de Registro Propiedad de Ponferrada 2 a día dieciocho de marzo del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. J. C. V., en nombre y representación y como administrador concursal de la mercantil «Pinturas Santa Ana, SA», en liquidación, interpuso recurso el día 15 de abril de 2021 mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Dice:

I. Que, de forma previa, debemos indicar que la mercantil Pinturas Santa Ana, SA, con CIF número (...) y domicilio social en (...), municipio de Sariegos (León) e inscrita en el Registro Mercantil de León en el Tomo 443 General, Folio 174, Hoja 1584, fue declarada en concurso de acreedores por auto de 13 de julio de 2017, según consta en los autos del concurso 473/2007, seguidos ante el Juzgado de 1.ª Instancia N.º 8 y Mercantil de León, nombrándose administrador concursal a quien suscribe, L. J. C. V. y habiéndose aceptado este cargo, el 17 de julio de 2007, según consta en el acta de aceptación de esta misma fecha.

Con fecha 15 de septiembre de 2018, por el citado Juzgado se dictó auto por el que se acordó de oficio, la apertura de la fase de liquidación de Pinturas Santa Ana, SA (...)

II. Que en fecha 8 de junio de 2018, por el Juzgado de Primera Instancia número 8 y de León en autos de ETJ ejecución de títulos judiciales 0000133/2013, se dictó Decreto por el que se acuerda adjudicar a Pinturas Santa Ana, SA, el inmueble descrito en el hecho primero de la misma resolución, esto es, la finca número 3922, inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de León, al Tomo 2417, Libro 43, Folio 147.

Se acordaba también hacer entrega a la administración concursal de la concursada adjudicataria, una vez fuese firme la resolución, del testimonio que serviría de título bastante para su inscripción en el Registro de la propiedad correspondiente.

Así mismo en dicha resolución se decretaba la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso las que se hubieren podido practicar con posterioridad a la expedición de certificación de cargas a que se refiere el artículo 656 LEC y a instancia del ejecutante, de la que ha originado la presente ejecución.

Con fecha 18 de diciembre de 2020, se extendió el Testimonio del Decreto de 8 de junio de 2018 y con esta misma fecha se expidió también por duplicado el correspondiente Mandamiento al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad N.º 2 de León, a fin de llevar a efecto las cancelaciones acordadas.

El testimonio del precitado Decreto y el correspondiente Mandamiento fueron presentados para la inscripción en sus propios términos ante el Registro de la Propiedad de León N.º 2 (...)

III. Que en fecha 18 de marzo de 2021 fue comunicada a quien suscribe, notificación del acuerdo de suspensión de la cancelación de cargas, referida a las cargas posteriores a la anotación caducada, añadiendo que ello sería "sin perjuicio de que pueda obtenerse dicha cancelación en virtud de juicio declarativo seguido al efecto en el que el registrador que suscribe no ha de ser parte ya que no se trataría de un procedimiento contra la calificación registral si no contra los titulares de las Inscripciones posteriores a la anotación caducada cuya cancelación se pretende".

En los hechos contenidos en la citada notificación se manifiesta que al tiempo de practicarse el asiento de presentación la anotación preventiva de embargo practicada en el procedimiento que dio lugar a la adjudicación se hallaba caducada.

Existe sobre la finca una anotación de embargo vigente posterior a la anotación caducada antes referida (...)

IV. Que entendiendo dicha calificación lesiva para los intereses que se representan y no ajustada a derecho, dicho sea, en estrictos términos de defensa y con el debido respeto, a medio del presente y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se viene a formular recurso gubernativo en base a las siguientes

Hechos

Primero. Con motivo del procedimiento de ETJ ejecución de títulos judiciales 0000133/2013, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 8 y de León, a instancias de la administración concursal de Pinturas Santa Ana, SA, frente a B. M. P. y E. G. G., se dictó la orden general de ejecución, con fundamento en el título constituido por la sentencia número 479/2009 dictada en fecha 13 de Octubre de 2009, dentro del juicio de calificación (Sección Sexta) del concurso 473/2007, de la antes citada mercantil.

La ejecución fue despachada por un importe de 470.744,20 €, en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 156.914,73€, que se fijaban provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, pudieran devengarse durante la ejecución y las costas de esta, sin perjuicio de su posterior liquidación, decretándose el embargo de la finca registral número 3.922, inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de León, al folio 147 del libro 43 del Ayuntamiento de Sariegos, Tomo 2.417 del Archivo, y finca registral 4.263, inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de León, al folio 34 del libro 46 del Ayuntamiento de Sariegos, Tomo 2.554 del archivo, ambas 3922 y 4263, inscritas en el Registro de la Propiedad N.º 2 de León, a favor de los cónyuges doña E. G. G. y don B. M. P., en pleno dominio, con carácter ganancial.

Segundo. De forma previa a lo anterior, ante el Juzgado de Primera Instancia número 8 y de León, se habla seguido también otro procedimiento de Medidas Cautelares MCP 128/2008, dimanantes del concurso 473/2007 de Pinturas Santa Ana, SA, habiéndose acordado el embargo preventivo de las citadas fincas registrales 3.922 y 4263.

Tercero. En el seno de la citada ejecución, por el Registro de la Propiedad fue expedida el 19 de junio de 2014, la certificación a la que se refiere el artículo 656 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC).

Cuarto. Con fecha 30 de septiembre de 2014 se celebró ante el Secretario Judicial la subasta de las fincas 3.922 y 4.263 del Registro de la Propiedad N.º 2 de León, siendo que no compareció postor alguno, por lo que la misma quedó desierta.

Con fecha 4 de mayo de 2018, a solicitud de la administración concursal se celebró nueva subasta pública de la finca registral 3.922, en el Portal de Subastas Electrónicas del BOE y habiendo concluido esta subasta sin pujas, por diligencia de ordenación de fecha 4 de mayo de 2018, se da traslado del resultado a la administración concursal, de conformidad con el artículo 671 de la LEC, a efectos de poder pedir la adjudicación del bien, lo que se verificó por medio de escrito de 28 de mayo de 2018, solicitando la adjudicación de la finca, por el cincuenta por ciento del valor de tasación, al no ser vivienda habitual y como ya hemos dicho anteriormente, por Decreto de 8 de Junio de 2018, se acordó adjudicar a Pinturas Santa Ana, SA, la citada finca registral número 3.922.

Quinto. En función de lo anterior, con fecha 25 de febrero de 2021 se presentaron ante el Registro de la Propiedad N.º 2 de León, el decreto de 8 de Junio de 2018, para la inscripción de la finca 3.922 a favor de la sociedad concursada, Pinturas Santa Ana, SA, y el Mandamiento expedido por el Juzgado para la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso las que se hubieren podido practicar con posterioridad a la expedición de certificación de cargas a que se refiere el artículo 656 LEC y a instancia del ejecutante, de la que ha originado la presente ejecución.

Sexto. No obstante lo anterior, por el Registro de la Propiedad N.º 2 de León, se acuerda suspender la cancelación de cargas, referida a las cargas posteriores a la anotación caducada, añadiendo que ello sería “sin perjuicio de que pueda obtenerse dicha cancelación en virtud de juicio declarativo seguido al efecto en el que el registrador que suscribe no ha de ser parte ya que no se trataría de un procedimiento contra la calificación registral si no contra los titulares de las inscripciones posteriores a la anotación caducada cuya cancelación se pretende”

Este acuerdo del registro, para la suspensión de la cancelación de las cargas, que había ordenado el Juzgado de Primera Instancia N.º 1 [sic] y Mercantil de León, se apoya en el hecho de que, al tiempo de practicarse el asiento de presentación, la anotación preventiva de embargo practicada en el procedimiento que dio lugar a la adjudicación se hallaba caducada y existe sobre la finca una anotación de embargo vigente posterior a la anotación caducada antes referida.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. Competencia. De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

II. Legitimación. Pinturas Santa Ana, SA, en liquidación, se encuentra legitimada para la interposición de este recurso por virtud de lo dispuesto en el artículo 325.a de la Ley Hipotecaria.

III. Procedimiento. Habrán de estarse a lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

IV. Fondo del Asunto. Sobre la improcedencia de la denegación de la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo de la que deriva la adjudicación de la finca a Pinturas Santa Ana, SA, dentro del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 0000133/2013, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 8 y de León, a instancias de la administración concursal de Pinturas Santa Ana, SA, frente a B. M. P. y E. G. G.

Con el debido respeto al Registrador de la Propiedad, la denegación de la cancelación de cargas expresada en la calificación que aquí se recurre, no toma en consideración los pronunciamientos judiciales en los que, tratándose casos similares al presente, se concluye, no sólo el reconocimiento del pleno dominio a favor de un adjudicatario en un procedimiento ejecutivo tras haber caducado el asiento que aquel genera en el Registro de la Propiedad referido al Inmueble afectado, sino que también se resuelve la cancelación de las cargas que fueran anotadas con posterioridad a la certificación emitida por el Registro en observancia del artículo 656 de la LEC.

El artículo 656 de la LEC, en la redacción vigente al momento del anuncio de la subasta de la finca, disponía lo siguiente:

“Artículo 656. Certificación de dominio y cargas.

1. Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta sección, el Secretario judicial responsable de la ejecución libraré mandamiento al Registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al Juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:

- 1.º La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.
- 2.º Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

2. El Registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.

3. Sin perjuicio de lo anterior el procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Secretario judicial y una vez anotado el embargo, podrá solicitarla certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal.”

Este precepto es reflejo del antiguo artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 derogada por la disposición derogatoria única de la vigente LEC.

“Artículo 1489.

Cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles, antes de procederse a su avalúo se acordará:

1.º Que se expida mandamiento al Registrador de la Propiedad para que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes, o que se hallen libres de cargas.

2.º Que se requiera al deudor para que dentro de seis días presente en la Escribanía los títulos de propiedad de las fincas.”

Conforme pacífica doctrina jurisprudencial la función de la certificación a la que se refiere el artículo 656 de la LEC en el marco de un procedimiento de ejecución o apremio sobre un inmueble cumple diferentes funciones; a saber:

(a) conocer el importe de las cargas anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución para determinar el valor de subasta del bien;

(b) ofrecer información veraz a los postores respecto de las condiciones de la adquisición, tomando razón de cualesquiera cargas que pudieran pesar sobre el bien y que, en tal caso, habría de asumir el adjudicatario;

(c) identificar a aquellos otros titulares de derechos inscritos anotados con posterioridad al del ejecutante a fin de comunicarles la existencia de un procedimiento en curso puesto que sus anotaciones habrían de verse extinguidas por la realización del inmueble.

Como decimos, es reiterada la doctrina Jurisprudencial que recoge estas consideraciones.

Así podemos citar la sentencia número 88/2015 de 23 febrero del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) (RJ 2015\345): “Como pone de manifiesto la parte recurrente, esta Sala resolvió un supuesto muy similar al presente en su sentencia n.º 282/2007. de 12 de marzo (RJ 2007,2581) (Rec. Casación 500/2000). En dicha sentencia se contienen las siguientes afirmaciones: i) El artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 dispone que cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles, antes de procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al registrador de la propiedad para que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes o que estén afectos los bienes o que se hallan libres de cargas; por su parte, el artículo 1490 dispone que el registrador de la propiedad comunicará a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas, y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta, el estado de la ejecución para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere. ii) La certificación de derechos y cargas persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo del

bien); 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 que se verán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Así puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior –como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante– no modifica dicha situación. En este caso las certificaciones de cargas expedidas para el procedimiento de apremio seguido contra las fincas objeto de este litigio a instancia de Caja de Ahorros y Préstamos de Carlet (autos núm. n.º 1318/87 del Juzgado de Primera Instancia núm. 10 de Valencia) fueron libradas estando en vigor la anotación de embargo letra ‘A’ extendida a favor de la ejecutante. Como sostiene esta Sala en la sentencia ya citada, al no constar cargas preferentes en dicha certificación, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor o a cualquier tercer lidiador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro sólo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo que debían ser canceladas a continuación. Disponía el artículo 1512 de la Ley de 1881 que, aprobado el remate, ‘las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si los hubiese, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate’; lo que ‘a sensu contrario’ implica que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores, que habrán de ser canceladas según dispone el artículo 1518; lo que no ha sido tenido en cuenta por la Audiencia en su sentencia y cuya aplicación determina la necesidad de proceder a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que favorece a la entidad demandada. En el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta Sala núm. 1097/1994. de 5 diciembre (RJ1994, 9408). En definitiva, la aprobación del remate y el dictado de auto de adjudicación conlleva como efecto la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores que carezcan de preferencia sobre aquél que acompañaba a la ejecución y el recurso ha de ser estimado, así como íntegramente la demanda.”

También la sentencia número 282/2007 de 12 marzo del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) (RJ 2007\2581): “La certificación de derechos y cargas persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo del bien); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición del bien y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Así puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior –como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante– no modifica dicha situación. En el caso presente, las certificaciones de cargas expedidas para el Procedimiento de apremio seguido contra las fincas objeto de este litigio a instancia de Banco Popular Español. SA contra los deudores don Luis Manuel y doña Camila (autos núm. 948/89 del Juzgado de Primera Instancia núm. 10 de Valencia) fueron libradas en fecha 2 de agosto de 1991, cuando las anotaciones de embargo letra ‘B’ –extendidas a favor de la

ejecutante Banco Popular. SA en cada una de las fincas– estaban vigentes, ya que su cancelación por caducidad se produjo con fecha 7 de octubre de 1994 según consta en las hojas registrales. De ahí que, al no constar cargas preferentes en dicha certificación, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor, como efectivamente sucedió, o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro sólo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo a favor de la demandada Banco Central Hispano Americano, cuya cancelación ahora se pretende, a la cual habría notificado el Registrador el estado de la ejecución para que pudiera intervenir en el avalúo y subasta de los bienes en defensa de sus intereses, según lo dispuesto por el artículo 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El artículo 1.512 de la misma Ley dispone que, aprobado el remate, ‘las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si los hubiese, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate’; lo que ‘a sensu contrario’ implica que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores, que habrán de ser canceladas según dispone el artículo 1.518; artículos que no han sido tenidos en cuenta por la Audiencia en su sentencia y que, aplicados al caso, determinan la necesidad de proceder a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo que favorecen a la entidad demandada. En este sentido, la sentencia de esta Sala de 5 diciembre 1994 (RJ1994, 9408) afirma que ‘la constancia en el Registro de la expedición de la certificación de cargas para su incorporación al juicio ejecutivo debió de ser tenida en cuenta por los aquí recurrentes para cerciorarse de la subsistencia o no del embargo trabado, subsistencia que no está supeditada a su anotación en el Registro de la Propiedad ni a la vigencia de la anotación practicada, no impidiendo la falta de esa anotación la prosecución de la vía de apremio’. Por otra parte, la sentencia de 27 marzo 2001 (RJ 2001, 4769) señala que ‘la garantía mayor del acreedor lo constituye la anotación preventiva, pero como ha señalado la sentencia de esta Sala de 3 de noviembre de 1982 (RJ 1982, 6521), esto no significa que sea imprescindible para la ejecución forzosa, pues, aún sin el asiento registral, producirá la afección su efecto en relación al ulterior dueño que conoció el embargo por la presentación del mandamiento en el Registro, porque el simple asiento produce ya sus efectos tabulares’. Por ello no sólo la protección del eventual adjudicatario de los bienes embargados sino, además, el propio conocimiento que el beneficiado por las ulteriores anotaciones de embargo tenía de la existencia de otro anterior y de la certificación de cargas librada por razón del mismo para la ejecución de los bienes, determina que las anotaciones ulteriores no deban subsistir en perjuicio de quien actuó amparado en el contenido de la certificación de cargas obrante en el proceso ejecutivo.”

Del mismo modo, se resuelve también la sentencia número 88/2015 de 23 febrero del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) recurso 300/2013.

“Como sostiene esta Sala en la sentencia ya citada, al no constar cargas preferentes en dicha certificación. la adjudicación de tales bienes al propio acreedor o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro sólo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo que debían ser canceladas a continuación. Disponía el artículo 1512 de la Ley de 1881 que, aprobado el remate. ‘las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si los hubiese, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate’; lo que ‘a sensu contrario’ implica que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores, que habrán de ser canceladas según dispone el artículo 1518; lo que no ha sido tenido en cuenta por la Audiencia en su sentencia y cuya aplicación determina la necesidad de proceder a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que favorece a la entidad demandada.

En el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta Sala núm. 1097/1994. de 5 diciembre.

En definitiva, la aprobación del remate y el dictado de auto de adjudicación conlleva como efecto la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores que carezcan de preferencia sobre aquél que acompañaba a la ejecución y el recurso ha de ser estimado, así como íntegramente la demanda”.

Y en el ámbito de las Audiencias Provinciales, la sentencia número 14/2015 de 11 febrero de la Audiencia Provincial de Albacete (Sección 2.ª) (AC 2015\336): “De esta manera en el presente caso habiéndose expedido en el procedimiento de ejecución n.º 518/2001 del Juzgado de Primera instancia n.º 3 de Albacete la certificación de cargas del art. 656 LEC estando vigente la anotación de embargo letra A (el 13/2/2007 según anotación marginal en el Registro de la Propiedad) ya que su cancelación por caducidad se produjo cuatro años después de su prórroga por anotación letra J de 22/2/2006, la adjudicación del bien a favor de D.ª Isidora hubo de hacerse sin carga posterior alguna, lo que incluía la anotación de embargo a favor de Banco Mare Nostrum de fecha posterior al embargo del bien adjudicado por el BBVA.”

Se colige de lo anterior que, en un supuesto como el que nos ocupa, no cabe denegar la cancelación de unas anotaciones de embargo posteriores a la anotación de la que deriva el procedimiento de apremio y de las que no tuvo constancia quien resultó adjudicatario en tal procedimiento quien hubo de sujetarse a la realidad registral fijada conforme a la certificación ex artículo 656 de la LEC.

Aun cuando pudiera considerarse por la Dirección General de los Registros y del Notariado que con arreglo al sentido de otras resoluciones dictadas en supuestos similares no cabría la cancelación de cargas que se interesa, no se puede perder de vista que la doctrina derivada de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, si bien revisten gran relevancia, no alcanzan el valor de la jurisprudencia.

Así la sentencia número 14/2015 de 11 febrero de la Audiencia Provincial de Albacete (Sección 2.ª) (AC 2015\336): “(...) cabe por último recordar con la STS de 27 de octubre de 2008 (RJ 2008, 7187) la advertencia de que: ‘...la Jurisprudencia, alegable en casación, es tan solo la emanado del Tribunal Supremo, en su Sala correspondiente a la materia que se aduce y, por tanto, no lo es la doctrina, de alto valor jurídico, que exponen las resoluciones de aquélla (se refiere a la DGRN) y cuyos argumentos podrán ser tenidos en cuenta, pero no son doctrina jurisprudencial: así lo han dicho explícitamente las sentencias de 22 de abril de 1987 (RJ 1987, 2724), 15 de marzo de 1991 (RJ 1991, 2261), 29 de enero de 1996 (RJ 1996, 735) 2 de diciembre de 1998 (RJ 1998, 9156).”

Por lo tanto, no puede ser contradicha la doctrina jurisprudencial por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, puesto que de lo contrario se estaría incurriendo en una manifiesta incongruencia que desembocaría irremediabilmente en la invocación, por parte de quien suscribe, del amparo de los juzgados y tribunales para la protección de un derecho reconocido por el ordenamiento jurídico según se resuelve en el ámbito judicial y que, sin embargo, no lo es en el ámbito registral por una aplicación excesivamente restrictiva de los Registros de la Propiedad.

En consecuencia, como ya se ha dicho, no se considera ajustado a derecho una denegación de la cancelación de las cargas que pesan sobre la finca en los términos que dispone el Decreto de 8 de junio de 2018 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 8 y de León en autos de ETJ ejecución de títulos judiciales 0000133/2013, en cuya parte dispositiva, punto tercero literalmente se acuerda: “Se decreta la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores. Incluso la que se hubiere podido practicar con posterioridad a la expedición de certificación de careas a que se refiere el artículo 656 LEC. y a instancia del ejecutante de la que ha originado la presente ejecución.”

Téngase, de nuevo, en cuenta a tales efectos el artículo 118 de la Constitución (“Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto”).

Por lo expuesto,

Solicita al Registro de la Propiedad N.º 2 de León, tenga por presentado este escrito junto con las copias y documentos que lo acompañan, admita todo ello y teniendo por interpuesto recurso gubernativo contra la suspensión de la cancelación de cargas, referida a las cargas posteriores a la anotación caducada, en contravención con el Decreto de 8 de junio de 2018 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 8 y de León en autos de ETJ ejecución de títulos judiciales 0000133/2013, y efectuada la remisión a la Dirección General de los Registros y del Notariado a quien se solicita que, previos los trámites oportunos, resuelva de forma expresa el presente recurso, estimando en su totalidad las alegaciones formuladas al cuerpo de este escrito y declarando, en consecuencia, haber lugar a la cancelación de las cargas en los términos dispuestos en el testimonio del referido Decreto de 8 de junio de 2018, es decir, la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso la que se hubiere podido practicar con posterioridad a la expedición de certificación de careas a que se refiere el artículo 656 LEC, y a instancia del ejecutante de la que ha originado la presente ejecución, respecto de la finca registral número 3.922, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de León, al folio 147 del libro 43 del Ayuntamiento de Sariegos, Tomo 2.417 del Archivo.»

IV

Con fecha 22 de abril de 2021, doña Cristina Villaverde Guldrís, registradora de la Propiedad accidental de León número 2, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 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, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020.

1. Por virtud de decreto de adjudicación de fecha 8 de junio de 2018, y mandamiento dictado por el mismo Juzgado, se recoge la adjudicación de una finca, en procedimiento ejecutivo y se ordena la cancelación de la anotación del embargo que se ejecuta, así como la de las cargas posteriores al mismo.

Al tiempo de practicarse el asiento de presentación la anotación preventiva de embargo practicada en el procedimiento que dio lugar a la adjudicación se encontraba ya caducada y cancelada por caducidad, ya que la misma fue extendida el día 30 de junio de 2008, y prorrogada, por la anotación letra B, el día 15 de marzo de 2012, no constando a su margen nota de expedición de certificación de dominio y cargas, prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento civil, si bien el recurrente, en su escrito de recurso, manifiesta que la certificación se expidió el día 19 de junio de 2014. Sobre la

finca existe una anotación de embargo vigente posterior a la anotación cancelada por caducidad antes referida.

El registrador suspende la cancelación de las cargas posteriores al estar cancelada por caducidad la anotación preventiva, sin perjuicio de que pueda obtenerse dicha cancelación en virtud de juicio declarativo seguido al efecto contra los titulares de las inscripciones posteriores a la anotación caducada cuya cancelación se pretende, pues considera que una vez caducada una anotación de embargo, la misma ya no puede producir efectos y por tanto no legitima la posible cancelación de cargas posteriores a la misma.

El recurrente –por el contrario– entiende que debe procederse a la cancelación de las cargas posteriores pues la certificación de cargas en el procedimiento de apremio fue librada estando en vigor la anotación de embargo extendida a favor de la ejecutante.

2. La doctrina de este Centro Directivo ha sido expuesta en numerosas Resoluciones citadas en los «Vistos», en particular en la Resolución de 9 de abril de 2018 en consulta vinculante sobre la materia formulado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles De España. Doctrina que, como ahora veremos, debemos mantener acomodándola a la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Tribunal Supremo del Pleno de la Sala de lo Civil.

3. La doctrina tradicional de este Centro Directivo parte de lo establecido en el artículo 86.1.º de la Ley Hipotecaria: «Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos».

De dicho precepto se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes. De otro modo: caducada la anotación, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de los asientos posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

Desde la inicial Ley Hipotecaria, la publicidad registral de los embargos se realiza mediante un asiento provisional, transitorio, de duración limitada, como es la anotación

preventiva, frente al asiento de inscripción, de duración indefinida, que recoge situaciones duraderas. En este sentido la anotación preventiva de embargo se diferencia claramente de una hipoteca judicial. Ciertamente es que el Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959, previó en su artículo 199 la duración indefinida de la prórroga de la anotación preventiva.

Ahora bien, ante los graves inconvenientes que suponía para el tráfico inmobiliario la permanencia de anotaciones de embargo prorrogadas, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su disposición final novena, da nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria disponiendo expresamente la caducidad no ya solo de la anotación preventiva, sino también de su prórroga, quedando derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

Una vez reiterado el carácter temporal de la anotación preventiva, se planteó el problema de la cancelación de las anotaciones prorrogadas conforme a la legislación anterior.

La Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 dejó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero de 2000, de Enjuiciamiento Civil, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. Asumido este criterio, para este Centro Directivo y en atención al mismo principio de protección del tráfico inmobiliario, se hizo necesario determinar un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsibles dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, desde la Resolución de esta Dirección General de 29 de mayo de 1998, se adoptó el criterio de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación.

Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras muchas Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero, 23 de mayo y 18 de junio de 2005, 16, 17, 18, 21 y 23 de febrero, 4 de marzo, 5, 7, 17 y 18 de abril, 14 de junio, 20 de octubre y 5 de diciembre de 2006, 2 de febrero y 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 4 de junio de 2010, 18 de junio de 2011, 8 de junio de 2012 y 4 de noviembre de 2014.

Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las referidas anotaciones prorrogadas conforme a la legislación anterior no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o, si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

Por otra parte, y de acuerdo con el vigente artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducada la anotación preventiva se produce su extinción. Así lo dice expresamente el artículo 77 de la Ley Hipotecaria al señalar que «las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción». Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. Operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la

anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos o anotados, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa.

4. También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que, recuérdese, gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Pero se entendía que, a pesar de sus importantes efectos, destacados por el Tribunal Supremo, la certificación de dominio y cargas no deja de ser un medio de publicidad del contenido del Registro que comprende los datos vigentes en cuanto a la titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado y los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas (artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, se consideraba (sin perjuicio de lo que se dirá en el último fundamento de Derecho) que ni la certificación ni la nota marginal, que no hace sino consignar registralmente su expedición, suponen en ningún caso la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento. La nota marginal, en tanto tiene la condición de asiento accesorio en este supuesto, dura tanto como el asiento principal que le sirve de soporte, la anotación preventiva, por lo que la cancelación por caducidad de esta conllevará necesariamente la de la nota marginal.

Tampoco supone el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas. Es más, su extensión ni siquiera significa que el procedimiento de ejecución llegue a culminarse.

En este sentido, cabe señalar que la certificación registral hasta tiempos recientes ha sido estática, en el sentido de que informaba de la situación registral en un preciso momento temporal, lo que comportaba que el procedimiento transcurriera ajeno a posibles asientos practicados con posterioridad a la fecha de la expedición de la certificación, que pudieran alterar su contenido y efectos al afectar a derechos comprendidos en la misma.

Estos riesgos se tratan de evitar mediante la comunicación prevista en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria y, más recientemente, mediante la certificación continuada prevista en los artículos 656.2 y 667.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, medidas que no hacen sino confirmar la posibilidad de que se presenten e inscriban otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del citado artículo 667.

Es por ello, por lo que aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.

Así, en el caso de existencia de cargas posteriores a la anotación preventiva para cuyo procedimiento se ha expedido la certificación, el desarrollo de los respectivos procedimientos que las motivaron, en el caso de otras anotaciones preventivas, o incluso el inicio de otros, como sucede en el caso de un hipoteca posterior cuya ejecución se haya iniciado con posterioridad a la extensión de la referida anotación, pueden provocar a su vez la expedición de certificaciones de cargas para sus respectivos procedimientos. En esta hipótesis, si una anotación preventiva anterior hubiese caducado, se considerará extinguida y, consecuentemente, no se incluirá al expedirse la certificación de dominio y cargas de la anotación o ejecución hipotecaria posterior. Este es el supuesto al que se refiere la Sentencia número 810/2005, de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de noviembre,

que hace prevalecer el dominio adquirido por el adjudicatario en un procedimiento de ejecución que había motivado la anotación de embargo letra B, y que accede al Registro cuando dicha anotación estaba aún vigente, sobre el de aquel adjudicatario de la misma finca en el procedimiento que había causado la anotación letra A que, sin embargo, inscribe su título cuando la referida anotación letra A ha caducado. En concreto señala esta Sentencia: «La adjudicación a favor de la recurrente no puede retrotraer sus efectos a la fecha de la anotación preventiva del embargo de que traía causa, puesto que, por imperativo legal, había caducado, como apreció el registrador al rechazar dicha retroacción de la segunda adjudicación por ser preferente (arts. 131 y 133 II RH), mientras que la prioridad de la segunda adjudicación debe fijarse en virtud de la anotación preventiva de embargo de la que traía causa, la cual ya estaba vigente cuando la primera adjudicación se produjo y cuando tuvo ingreso en el Registro».

Incluso puede darse el caso de que, después de caducada una anotación preventiva y cancelada la misma y su nota de expedición de la correspondiente certificación de dominio y cargas, se practique una nueva anotación de embargo. En este caso, el nuevo anotante ni siquiera habrá tenido ocasión de conocer la existencia de la anotación caducada y del procedimiento del que esta dimana, porque ni en la información registral obtenida al tiempo del despacho del mandamiento judicial que la motiva, ni en la certificación registral de dominio y cargas que se expedirá para su propio proceso de ejecución, se recogerá mención alguna a la referida anotación caducada.

En este tipo de situaciones puede constituir un grave riesgo para los adjudicatarios de los procedimientos posteriores que se pretenda mantener la eficacia de una anotación anterior caducada por el hecho de que en su momento se hubiera expedido la correspondiente certificación de dominio y cargas.

Debe también considerarse la situación del tercer poseedor que ha adquirido e inscrito el dominio de una finca que estuvo anteriormente gravada con una anotación de embargo ya caducada y a cuyo margen constaba la extensión de la correspondiente nota marginal. Si la finalidad esencial de la anotación preventiva es la enervación de la fe pública registral, una vez caducada no puede privarse del amparo de esta última a quien realizó su adquisición, precisamente, cuando no estaba vigente el asiento destinado a advertir sobre la posibilidad de modificación de las inscripciones registrales como consecuencia del proceso. La propia Sala Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia número 1212/2006, de 21 de noviembre, es la que ofrece una respuesta al afirmar: «Al haber caducado, la anotación preventiva de embargo no puede surtir los efectos jurídicos que le resultan propios, tanto en lo relativo a la publicidad como a la preferencia o rango, de modo que operada la cancelación de la anotación, sea por error o por caducidad (como es el caso), desaparece del Registro de la Propiedad la constatación de la existencia del procedimiento y, con ello, la preferencia registral de que gozaba el embargo. La sociedad demandada adquirió eficazmente, en virtud de subasta pública celebrada por la Hacienda Pública, y no por ello asumió la obligación de pago del crédito garantizado con el embargo, sino que quedó sometida a la posibilidad de que el bien sujeto a embargo anotado preventivamente fuera objeto de nueva ejecución fundada en tal anotación (...)».

Hay un argumento más que ofrece la doctrina autorizada, sobre el enfoque que debe darse a esta cuestión, que guarda estrecha relación con el papel del Registro de la Propiedad y del registrador en el mantenimiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que es esencial para el desarrollo económico, y es que, sin desconocer la importancia de que las sentencias se ejecuten y de las legítimas expectativas de quien acude a una subasta judicial, es lo cierto, que el ordenamiento jurídico tiene previstas las fórmulas precisas para que esos derechos no se desconozcan, mediante el mecanismo de la prórroga, que en la última redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puede renovarse tantas veces como sea necesario.

Singularmente del contenido de la propia certificación resultará la fecha en la que se extendió la anotación de la que trae causa, lo cual permitirá conocer si previsiblemente mantendrá su vigencia hasta la finalización del procedimiento, para en caso contrario

solicitar su prórroga y así asegurar las resultas del procedimiento, sin que sea razonable forzar los efectos de la nota marginal más allá de sus justos y legales términos cuando la propia ley ritual ofrece al interesado mecanismos suficientes para preservar sus derechos, siempre que, claro está, actúe con la diligencia debida.

De la misma forma, basta que el rematante procure la inscripción de su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria, pero parece igualmente desproporcionado que, en sede registral, sin una declaración clara y terminante de la ley al respecto, se reconozca eficacia cancelatoria una anotación caducada y aún menos de forma permanente, por el hecho de haberse expedido en su día, la certificación de dominio y cargas.

5. Este Centro Directivo mantuvo la posición anterior a pesar de las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017. Se destacaba que en los supuestos analizados la certificación de expedición de certificación de cargas no tenía el carácter de continuada y el procedimiento transcurría ajeno a la evolución registral, situación que no se producirá con la normativa actual, de forma que se proporcionará a los posibles licitadores una información puntual y completa sobre las condiciones de adquisición.

Entrando en el fondo de la cuestión planteada, se consideró que debían diferenciarse dos ámbitos distintos: el procesal y el registral.

En cuanto al ámbito procesal, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, contiene dos afirmaciones que es preciso analizar separadamente.

En primer lugar, dice expresamente que «la situación registral que proclama (la certificación) 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». Es decir, admite expresamente la posibilidad de que se extiendan asientos con posterioridad a la fecha de la expedición de la certificación que alteren los derechos comprendidos en esta y la propia caducidad de la anotación. Por ello, cuando fija la situación registral del inmueble conforme a la resultante de la expedición de la certificación, debe entenderse que lo es a los solos efectos de la adquisición del inmueble derivada de la ejecución y, por tanto, permanece inamovible únicamente dentro del proceso, donde además podrán dirimirse las controversias sobre la preferencia civil de embargos.

Continúa la Sentencia señalando: «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».

En congruencia con lo dispuesto en el inciso anterior la sentencia destaca el efecto cancelatorio de la anotación que sirve de apoyo a la ejecución, pues «ha causado estado», esto es, la preferencia que tuviese conforme al contenido del Registro en el momento de expedir la certificación es la que determina que asientos deberán ser cancelados. Pero nuevamente lo es a los efectos del proceso («producido su finalidad para dicha ejecución»).

En cuanto a la repercusión de las afirmaciones de la Sentencia en el ámbito puramente registral se dijo que la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal determinan el momento en que se fijan las titularidades y cargas que condicionaran el proceso, pero no suponen el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas ni la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento.

Tampoco corresponde al registrador entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales, fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática.

Y se entendió que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado por la misma ha perdido el derecho de purgar directamente y sin más trámites las cargas

posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. El registrador está compelido por una norma legal (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), y no puede dejar de aplicarla, ni tiene competencias para valorar las pruebas que puedan existir y ser determinantes del motivo por el cual no se prorrogó la anotación que ha servido de base al procedimiento ejecutivo.

En cuanto a la segunda afirmación, el efecto cancelatorio de la anotación caducada, aun cuando haya podido apreciarse en el proceso, no podrá tener reflejo registral, ya que el asiento soporte de la preferencia ganada ha devenido inexistente. Podría interpretarse que, tras la citada sentencia, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere.

Sin embargo, ni puede extraerse dicha conclusión de la citada Sentencia, ni hay apoyo legal que permita hacerlo. El propio Tribunal Supremo en Sentencia de 12 de marzo de 2007, reconoció la particularidad del ámbito de actuación registral cuando afirma que el artículo 86 «integra un precepto meramente instrumental con efectos registrales que determina la caducidad de las anotaciones preventivas a los cuatro años de la fecha de la anotación misma con posibilidad de prórroga por igual plazo».

Además, como se ha destacado anteriormente, el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario y la doctrina de esta Dirección General ha dado solución a las situaciones anteriores a esta norma como se hizo constar anteriormente.

En definitiva, el registrador deberá calificar el mandamiento cancelatorio conforme al contenido registral en el momento de la presentación del título. El ámbito de calificación de los documentos judiciales ha sido objeto de estudio en la reciente Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo 625/2017, de 21 de noviembre, que literalmente dice: «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».

En aplicación de la citada doctrina, la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito procesal, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente.

No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes

tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

En este sentido cabe destacar que en el supuesto de la de 7 de julio de 2017, aunque el procedimiento se inició como un juicio verbal de impugnación de la calificación del registrador en los términos previstos en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, ya desde su Primera Instancia se amplió el llamamiento procesal incluyendo como demandados a los acreedores titulares de anotaciones de embargo posteriores a la anotación caducada que había sustentado el procedimiento de ejecución que culminó con el mandamiento de cancelación denegado, por lo que esta intervención se produjo con motivo del recurso contra la calificación. No obstante, esta circunstancia evidentemente no pudo ser tenida en cuenta por la registradora ni debe cuestionar la corrección de la calificación aun cuando como consecuencia de la ampliación de la demanda a los acreedores posteriores deviniera innecesario el inicio de un procedimiento donde estos pudieran tener intervención.

A este respecto cabe destacar que la Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo 625/2017, de 21 de noviembre, antes citada, en referencia a la acreditación en el procedimiento judicial de requisitos que el registrador no pudo tener en cuenta, también señala que «la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad habrán de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo podrán cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.^a del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultados del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad.

Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

6. Sin embargo, la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. También a dicha doctrina jurisprudencial debe acomodarse ahora la doctrina de este Centro Directivo.

Dice esta Sentencia lo siguiente:

«(...) 2. La vigencia temporal de la anotación preventiva viene regulada en la actualidad en el art. 86 LH, con la redacción introducida por la disposición final 9.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que es la siguiente: “Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el

mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos.” La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

De acuerdo con esta previsión legal, una anotación preventiva de embargo caduca a los cuatro años, salvo que antes de que concluya este plazo de caducidad, la anotación sea prorrogada. La prórroga goza también de un plazo de vigencia de cuatro años y la anotación puede volver a ser prorrogada antes de que concluya el plazo de la inicial prórroga.

La cuestión se suscita en torno al efecto que puede tener 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, respecto de la vigencia de la anotación preventiva y su oponibilidad frente a derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación preventiva de embargo. Sobre todo, cuando el plazo de cuatro años de la anotación preventiva se cumple después de que se hubiera emitido la certificación de cargas y antes de que se hubiera solicitado la inscripción registral del decreto de adjudicación con el que concluye la ejecución del bien embargado.

3. Precedentes judiciales. Sobre esta cuestión contamos con un precedente de esta sala, la sentencia 427/2017, de 7 de julio, que invoca la doctrina contenida en las sentencias anteriores 282/2007, de 12 de marzo, y 88/2015, de 23 de febrero, y 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)”, 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.

La expedición de dicha certificación, sin duda, ha dado 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 LEC), todo lo cual no se ha cuestionado por las partes.

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.

4. Después de esta sentencia, la DGRN dictó una resolución de 9 de abril de 2018, en respuesta a la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores, en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores.

La resolución analiza la cuestión a la vista de lo resuelto por la sentencia 427/2017, de 7 de julio. Además de advertir que en aquel caso la sentencia dictada en primera instancia era anterior a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que introduce la certificación continuada, la DGRN analiza los pronunciamientos de la reseñada sentencia.

Distingue entre el ámbito procesal y el registral, y entiende que los pronunciamientos de esa sentencia del Tribunal Supremo se ciñen al ámbito procesal. En el ámbito procesal, entiende que cuando se fija la situación registral del inmueble conforme a la resultante de la certificación, “debe entenderse que lo es a los solos efectos de la adquisición del inmueble derivada de la ejecución y, por lo tanto, permanece inamovible únicamente dentro del proceso, dónde además podrán dirimirse las controversias sobre la preferencia civil de embargos”. Y por lo que respecta al “efecto cancelatorio” de la anotación que sirve de apoyo a la ejecución, al haber causado estado, “lo es a los efectos del proceso”. Frente a lo anterior, en el ámbito registral, la DGRN advierte que la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal “no suponen el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas ni la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento”. Añade que no corresponde al registrador “entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que queda reservadas a los procedimientos judiciales, fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de forma automática”. Y remarca que el registrador está compelido por una norma legal, el art. 86 LH, que no puede dejar de aplicar.

Por otra parte, niega que el pretendido “efecto cancelatorio” de la anotación preventiva cancelada pueda tener reflejo registral, en la medida en que “el asiento soporte de la preferencia ganada ha devenido inexistente”. Sin que pueda atribuirse a la expedición de la certificación de cargas y a la extensión de la nota marginal un efecto de prórroga indefinida de la anotación preventiva a la que se refiere. La resolución concluye que “la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito procesal, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejore su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente”. Y remite para resolver la cuestión de fondo sobre las preferencias de cargas a las tercerías de mejor derecho o dominio, o las reclamaciones apoyadas en la ausencia de buena fe.

5. Concurre 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”. Así, por una parte, el art. 656.2 LEC regula la comunicación que el registrador debe hacer al letrado de la Administración de Justicia y al portal de subastas, de la presentación de otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial contenida en la certificación de cargas: “El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667. “El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido”. Y el art. 667 LEC, que regula la convocatoria de la subasta, en su apartado 2, prevé el sistema actualización permanente de la información registral de la finca hasta el término de la subasta: “El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta”.

6. La clave radica en el efecto de la emisión de la certificación de cargas, con la consiguiente nota marginal, que si se pretende “cause estado” y produzca “su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes”, con las matizaciones derivadas del reseñado sistema de actualización permanente de información registral de la finca hasta la subasta, tiene que tener una repercusión en la información registral, en cuanto que impida la caducidad de la anotación preventiva y la cancelación del asiento, aunque sea durante el tiempo razonable para asegurar la eficacia de la información suministrada por la certificación de cargas en aquella ejecución judicial. Sólo así se evita la falta de seguridad jurídica preventiva advertida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la medida en que el registro seguiría informando de la existencia de la anotación preventiva de embargo y la nota marginal correspondiente a la certificación de cargas.

Frente a la objeción formulada por la Dirección General de que no existe precepto legal que lo explicita así, el Tribunal Supremo advierte “que un pronunciamiento jurisprudencial al respecto sería la culminación de una interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico, en concreto el registral y el procesal, en aras de la seguridad jurídica. Cuando la dicción literal de los preceptos legales vigentes da lugar a una contradicción con una merma de seguridad jurídica para el sistema de ejecución o vías de apremio, con remedios desproporcionadamente onerosos y en muchas ocasiones insuficientes para quien adquiere confiado en la certificación de cargas, como es la tercería de mejor derecho o de dominio, los tribunales deben realizar una interpretación integradora de las normas del ordenamiento jurídico. Si la seguridad jurídica preventiva pivota sobre la vigencia de los asientos registrales y la información que en un momento determinado suministran, y en este caso la quiebra de esta seguridad provendría de dar eficacia a un asiento (anotación preventiva de embargo) que se había cancelado, frente a los titulares de derechos o cargas inscritos o anotados con posterioridad, ese riesgo de inseguridad se salvaría si no llegara a cancelarse aquel asiento.

Obviamente, la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal no pueden provocar una prórroga indefinida, pues la ratio de la reforma legal introducida por la disposición final 9.2 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, fue evitar

que las anotaciones preventivas puedan convertirse en perpetuas mediante su prórroga. De ahí que convenga declarar que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal. Con ello se respeta la finalidad perseguida por la Ley al prever en todo caso la necesidad de la prórroga de las anotaciones preventivas y se asegura un plazo razonable dentro del procedimiento de ejecución en el que se acordó el embargo para hacer efectiva la realización del bien y que el decreto de adjudicación pueda inscribirse en el registro con el efecto de cancelación de las cargas y derechos posteriores a la anotación de embargo.

Lo anterior supone una matización de la doctrina contenida en la Sentencia 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.

7. Bajo la doctrina que acabamos de exponer –sigue diciendo el Tribunal Supremo– “no resultaba procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo después de que hubiera sido solicitada y emitida la certificación de cargas mientras no transcurriera el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, para cuando se presentó al registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, la anotación preventiva debiera haber estado vigente, y por consiguiente resultaba procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada. En un caso como este, la registradora puede acceder a la cancelación de las cargas posteriores, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento».

7. En conclusión, el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 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. Procede por tanto que este Centro Directivo se acomode a su vez a la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo de 2021, del Pleno de la Sala de lo Civil) antes citada.

Por lo que debemos mantener la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de 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.

Por lo que no resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

8. Aplicando esta doctrina al supuesto de hecho de este expediente, procede confirmar la nota de calificación, ya que al tiempo de la presentación en el Registro del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, habían transcurrido más de cuatro años tanto desde la fecha de la prórroga de la

anotación preventiva de embargo letra A, que trae causa del procedimiento, como desde la fecha de la expedición de la certificación de cargas.

La posterior anotación preventiva de embargo, una vez cancelada por caducidad la anotación preventiva, debe considerarse como asiento que no podría cancelarse en aplicación de la nueva doctrina del Tribunal Supremo.

Además, ha de tenerse también en cuenta que la anotación preventiva de embargo objeto del procedimiento se canceló expresamente por caducidad mediante nota extendida a su margen. Esta cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A, practicada antes de la fecha de la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, está bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de Ley Hipotecaria).

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

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, 14 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.