

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13430** *Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Belmonte, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un proceso de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don J. M. V. C. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Belmonte, don Víctor Juan Muñoz Sánchez, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un proceso de ejecución de títulos judiciales.

#### Hechos

I

En decreto de adjudicación expedido el día 4 de septiembre de 2019 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Daimiel, relativo al procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 179/2009 contra Promociones Inmobiliarias Rubeum, SL, se adjudicaba la finca registral número 8.909 del término de Mota del Cuervo a don J. M. V. C.

En mandamiento, de fecha 16 de febrero de 2022, derivado del mismo procedimiento, se ordenaba la cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que se originó como consecuencia del meritado proceso de ejecución sobre la finca registral 8.909 del Registro de la Propiedad de Belmonte, así como de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de expedida la certificación de cargas de la mencionada finca.

II

Presentado testimonio de la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Belmonte, fue objeto de la siguiente nota calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de los documentos presentados por Promociones Inmobiliarias Rubeum, SL, el día 18 de enero de 2022 y 17 de marzo de 2022, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Daimiel, en el que se sigue ejecución de títulos judiciales, n.º 179/2009, a instancia de D. J. M. V. C., contra Promociones Inmobiliarias Rubeum, SL, bajo los asientos 471 y 960 del Diario 92, autoliquidado el impuesto el 18 de marzo de 2022 y aportado con fecha a 6 de abril de 2022, testimonio del auto de 11 de noviembre de 2021 de la Audiencia Provincial Sección n.º 1 de Ciudad, ha resuelto no practicar los asientos solicitados por falta de tracto, conforme a los siguientes:

#### Hechos:

1. La finca objeto de adjudicación figura inscrita a favor de la Entidad Internacional Buisnet, SL, la Entidad Cogarsan, SL, y la Entidad Ángel García Santos, SL, sociedades distintas de la demandante, por lo que falta tracto.

2. Igualmente, en el día de la fecha de presentación del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, ya había caducado, conforme al art.º 353 R.H., la anotación preventiva de embargo letra A que motivó la presente ejecución. En consecuencia, y conforme a la RGRN de 25 de octubre de 2012, entre otras, tampoco puede procederse a la cancelación de la carga posterior, letra H, que ha ganado prioridad al haber caducado la que motivó la anotación que se ejecuta.

Fundamentos de Derecho:

1. y 2. Arts. 18 y 20 Ley Hipotecaria y RGRN de 25 de octubre de 2012, entre otras. No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable, conforme al art.º 42,9 L.H., por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Víctor Juan Muñoz Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Belmonte a día doce de abril del dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V. C. interpuso recurso el día 16 de mayo de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Que concluida vía de apremio en el proceso de Ejecución de Títulos Judiciales 179/2009, seguida en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Daimiel, mediante el dictado del oportuno Testimonio de fecha 16 de febrero de 2022 del Decreto de Adjudicación a favor de D. J. M. V. C. de la finca registral n.º 8.909 de Mota del Cuervo, inscrita en el Registro de la Propiedad de Belmonte (Cuenca), de fecha 4 de septiembre de 2019, Decreto firme en derecho.

Y acompañado de su correspondiente Mandamiento también de 16 de febrero de 2022 de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que se originó como consecuencia del meritado proceso de ejecución sobre la finca registral 8.909 del Registro de la Propiedad de Belmonte, así como de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de expedida la certificación de cargas de la mencionada finca (...)

Se procedió por quien suscribe, titular del derecho documentado, a interesar a este Registro la oportuna inscripción de la finca a su nombre tal y como ordenan las resoluciones judiciales firmes referidas, liquidando y abonando para ello los oportunos impuestos y tasas propios del acto a inscribir, esto es, modelo 600 (respecto a la transmisión de inmuebles en subasta judicial administrativa) por importe de 6.161,10 euros (...) y Modelo 600 (respecto a cancelación hipoteca-embargos) de resultado exento (...)

Así, habiéndose cumplido con todas las prescripciones legales para la correcta inscripción del acto a través de los asientos 471 y 960 del Diario 92, se nos notifica a través de mi procuradora en el proceso judicial de Ejecución, doña A. M. V. F. y a través del propio Juzgado ejecutante de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Daimiel, calificación desfavorable acordada por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Belmonte resolviendo no practicar los asientos solicitados por, se refiere, falta de tracto, conforme a los siguientes dos hechos especificados que, para su debate, literalmente reproducimos en el presente:

1. “La finca objeto de adjudicación figura inscrita a favor de la Entidad Internacional Buisnet, SL, la Entidad Cogarsan, SL, y la Entidad Ángel García Santos, SL, sociedades distintas de la demandada por lo que falta tracto.

2. Igualmente, en el día de la fecha de presentación del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, ya había caducado, conforme al art. 353 R.H, la

anotación preventiva de embargo letra A que motivó la presente ejecución. En consecuencia, conforme a la RGRN de 25 de octubre de 2012, entre otras, tampoco puede procederse a la cancelación de la carga posterior, letra H, que ha ganado prioridad al haber caducado la que motivó la anotación que se ejecuta.”

Y todo ello, basando el Sr. Registrador su decisión en los Fundamentos de Derecho “1 y 2. Arts. 18 y 20 Ley Hipotecaria y RGRN de 25 de octubre de 2012, entre otras”.

En definitiva, el Sr. Registrador califica desfavorablemente y se impide la inscripción solicitada por una principal razón, la supuesta caducidad del embargo que motivó la ejecución cuyos efectos se pretenden inscribir y consecuencia de esa caducidad que objeta el Sr. Registrador, deviene y se acumula un déficit de falta de tracto.

Segunda. Sobre la impugnación de la pretendida caducidad de la anotación preventiva de embargo.

Centrado así el debate conviene decir que en la Información Registral de la finca de Mota del Cuervo n.º 8.909, con código único registral 16001000267999, consta como carga y desde el 11 de julio de 2009 la anotación preventiva de embargo (Anotación letra A) a favor del recurrente D. J. M. V. C., en virtud de mandamiento judicial de Embargo expedido en Daimiel, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 el 22 de mayo de 2009.

Que luego se vería Ampliada por diligencia de ordenación de 17 de marzo de 2011, ascendiendo el embargo inscrito en esta Anotación A (carga primera) a la cantidad conjunta de 68.456,69 euros.

Embargo por el que luego se resolvería vía de apremio y subasta que ha concluido a favor de los intereses recurrente/acreedor con el decreto de adjudicación de la finca a favor del Sr. V. C. como pago por todas las cantidades que el titular de la finca gravada le debía por todos los conceptos, no existiendo sobrante, como así se ha informado en Mandamiento de Cancelación de Cargas presentado para inscripción en este Registro.

Durante todo ese proceso y para poder llevar a término la meritada Subasta judicial por la procuradora del recurrente en el proceso judicial ejecutivo se han venido renovando mediante la presentación de los pertinentes Mandamientos Judiciales de Embargo y Prórroga estas anotaciones preventivas de embargo a fin de que estuvieran en vigor al momento de petición judicial y aportación al proceso ejecutivo de la pertinente Certificación de cargas con las que se prepararon las bases y publicidad de la subasta que a la postre ha terminado con la adjudicación de la finca al recurrente en pago de su crédito. De todo lo cual queda prueba en la Información Registral de la finca de referencia, asientos y archivos de este Registro de la Propiedad de Belmonte, remitiéndonos a ello para su acreditación.

Así las cosas y abordando el impedimento principal que denuncia el Sr. Registrador para emitir su calificación desfavorable, esto es, esa supuesta caducidad del embargo trabado, el artículo 77 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria expresa que: “Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción”.

Y el siguiente art. 86 de la misma Ley Hipotecaria resuelve: “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.

La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.”

Pues bien, sucede que por el recurrente se han venido cumpliendo con todas las preceptivas legales para poder hacer valer ahora su derecho, actuando en todo

momento conforme a Derecho y sobre todo movido por el principio de buena fe en favor de obtener la realización de su legítimo crédito; siendo la desproporcionada duración en la tramitación del proceso judicial (14 años), propiciado por la concurrencia de diversos factores todos ajenos a la voluntad e intervención del recurrente, como han sido, sobre todo, la acumulación de asuntos, falta de medios y por ende, exagerado retraso en la resolución de asuntos por parte de la Administración de Justicia y la desproporcionada actividad procesal de la parte ejecutada y terceros interesados (algunos no legitimados) en el proceso judicial, movida por la mala fe y su intolerable afán por perjudicar de cualquiera de las formas posibles e imaginables el derecho del ejecutante, aquí recurrente, Sr. V. C.

Precisamente por ese prolongado espacio de tiempo, sobre el que en modo alguno ha tenido culpa alguna el recurrente, la mayor garantía de sus derechos a fin de que esos intolerables retrasos no le terminen perjudicando su legítimo interés (que recordemos fue el primero inscrito tras la propiedad de la mercantil embargada) la marca el momento en la vía de apremio de la aportación a la Ejecución judicial por parte de la Sra. Registradora de la Propiedad de Belmonte, en aquellas fechas, doña Nuria Raga Sastre, de la certificación de dominio y cargas de la finca de Mota del Cuervo n.º 8909 que expresamente solicitada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Daimiel a través del libramiento del oportuno mandamiento por Diligencia de Ordenación de 18 de marzo de 2010, sería aportada por ésta en autos de ETJ 179/2009 con fecha 7 de abril de 2010 (asiento 1010, del diario 75) (...)

Este momento y documento es esencial para la salvaguarda de los derechos y garantías de todas las partes, tercero e interesados que puedan guardar relación o interés anterior, presente o futuro con la finca inscrita, pero sobre todo, para salvaguardar los de la parte perjudicada por el saldo deudor de la ejecutada, esto es, los intereses del promotor del proceso ejecutivo Sr. V. C., cosa que parece ahora se está obviando en su injusto perjuicio por la rigurosa calificación desfavorable objeto de la presente impugnación.

En la misma, del documento de Certificación de dominio y cargas aportado en los referidos autos puede comprobarse que consta como titular del inmueble la ejecutada Promociones Inmobiliarias Rubeum, SL.

Y como primera y única carga la de la anotación de embargo preventivo del recurrente Sr. V. a cuenta del proceso de ejecución del que se trae causa, que se constituiría como la Anotación letra A y que luego sería ampliada posteriormente en cuanto a su cuantía.

No consta ningún otro derecho o gravamen inscrito ni anterior ni posterior, ni constan documentos pendientes de despacho a ese tiempo.

Posteriormente, ya se conoce por este organismo que existieron problemas para obtener la adjudicación de la finca a cuenta de una posible caducidad del embargo trabado (incidencia en la que ahora repite este Registro), que no obstante, tras oportunas impugnaciones en el proceso judicial ejecutivo por el ahora recurrente, sería salvado por Auto de 29 de marzo de 2019 por el que el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Daimiel estimaba recurso de revisión presentado y dejaba sin efecto la Diligencia de Ordenación de 8 de febrero de 2018, acordando en su lugar, que se procediera al dictado del correspondiente Decreto de aprobación de remate y adjudicación (...)

Esta decisión judicial que ya resolvía la discusión referida de la caducidad del asiento de anotación preventiva de embargo se fundamentaba principalmente en la doctrina sentada por la Sala Civil del Tribunal Supremo en su Sentencia n.º 2793/2017 de 7 de julio de 2017 que a su vez recogía idénticos pronunciamientos argumentados en sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo, reiterados también por la n.º 88/2015, de 23 de febrero, entre otras.

Por su claridad argumental se reproduce extracto de su Fundamento Jurídico Quinto en el que respecto a este asunto se nuestro Alto Tribunal zanja definitivamente la controversia planteada diciendo: "Dicha doctrina reconoce una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas

y gravámenes (artículo 656 LEC). 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;

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. (Esto último es decisivo a los fines que por el presente recurso se defienden por el recurrente).

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 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 mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta Sala n.º 10978/1994, de 5 de diciembre.

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”.

A mayor abundamiento, la STS n.º 282/2007 de 12 de marzo (Sala de lo civil, sección 1.ª) (...) concluye que: “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”.

Es por ello, que en la finalización del proceso de ejecución y tras salvar innumerables (e impensables) vicisitudes procesales el Testimonio de Adjudicación de la finca a favor de D. J. M. V. y sobre todo, el Mandamiento de cancelación de cargas consecuencia de la anterior doctrina jurisprudencial expresamente recoge en su contenido la orden judicial expresa a este Registro de la Propiedad de que “proceda a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que ha originado la adjudicación, respecto de la finca que luego se describirá (la n.º 8909 de Mota del Cuervo), así como, en su caso, de las inscripciones y anotaciones posteriores, haciéndose saber que se hicieron las notificaciones legales oportunas”.

Concurre en esta cuestión una controversia entre la loable aspiración del sistema registral de otorgar una seguridad jurídica preventiva por la información que otorga el registro público de acuerdo con los asientos vigentes (que el recurrente que suscribe puede llegar a entender si no existieran más condicionantes), y la seguridad jurídica que la certificación registral de cargas ha de otorgar a quienes concurren a la ejecución

judicial, que también debería entender y valorar el Registro de la Propiedad de Belmonte emisor de la calificación desfavorable que se recurre por el presente.

Se deduce que la prioridad que mueve al Sr. Registrador no es otra que la de no provocar indefensión a quienes, interesados, concurren a los datos públicos de su Registro y con ello, actúan en consecuencia a sus intereses, bien, pero habrá de valorarse con mayor prioridad la seguridad jurídica de quien cuenta con su derecho inscrito y prorrogado hasta la misma certificación de dominio y cargas que la propia Registradora aportó al proceso de ejecución cuando fue requerida para ello por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Daimiel, pues en base a esa información ha articulado su derecho hasta la obtención final del decreto de adjudicación de la finca (de haber sido otra la información aportada el Sr. V. podría haber valorado otras posibilidades para sacar mejor rédito a su reconocido derecho y no tener ahora las dificultades con las que se ve obligado a lidiar en este organismo registral. Sobre todo, no por un egoísmo injustificado, sino porque quienes han inscrito derechos posteriormente ya lo han hecho con la suficiente información para articular sus intereses, cosa que ahora se le está vetando al recurrente con esta injusta calificación desfavorable a la inscripción solicitada de su derecho judicialmente reconocido.

Así en 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.

La certificación de cargas se prevé y permite conocer las cargas y derechos anteriores al embargo por el que se sigue la ejecución, lo que permite saber a cualquier interesado si puede o debe subrogarse, así como las condiciones en que se puede adquirir en dicha ejecución (cargas que no desaparecerán con la adquisición).

Pues bien, tutelando esa seguridad jurídica con que se quiere dotar al ordenamiento jurídico y al sistema registral, si en el ínterin de la ejecución 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 (como ahora se le reprocha al recurrente), también se genera una inseguridad jurídica sobre las adquisiciones en ejecuciones judiciales y en general vías de apremio, desde luego no menos importante que la de no respetar esa pretendida caducidad del embargo frente a terceros interesados que pudieran concurrir después del momento de la Certificación de Dominio y Cargas al Registro de la Propiedad a inscribir sus derechos o intereses.

En esta complicada tesitura, entendemos y así lo ha resuelto como hemos visto el Tribunal Supremo en múltiples sentencias que con la aportación de la Certificación de Cargas al proceso ejecutivo y su anotación en la nota registral de la finca lo que se pretende es asegurar 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. Pues de otro modo como así claramente ve el Alto Tribunal y ahora sufre el Sr. V. C. por la decisión en la instancia de este Registro de la Propiedad de Belmonte, se podría vulnerar los derechos y garantías del ejecutante principal y primer portador de derechos y garantías sobre el inmueble embargado.

Precisamente, para garantizar los intereses no sólo del ejecutante Sr. V., sino lo de cualquier tercero de buena fe interesado en la defensa de sus derechos inscritos, en licitar en la subasta o que sea portador de cualquier otro interés legítimo, la Ley Hipotecaria prevé en su art. 135 que “El Registrador deberá comunicar al Juzgado o Tribunal ante quien se sustancie un procedimiento ejecutivo, incluso cuando recaiga directamente sobre bienes hipotecados, la extensión de ulteriores asientos que puedan afectar a la ejecución”.

En idéntico propósito el art. 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con la Certificación de dominio y cargas, dispone que una vez remitido al Juzgado requirente tal importante Certificación, después “hará constar (en la Ficha Registral de la finca) 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”.

Y continúa que tras estos trámites: “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”.

En tal sentido garantista el art. 135 de la Ley Hipotecaria dispone: “El Registrador deberá comunicar al Juzgado o Tribunal ante quien se sustancie un procedimiento ejecutivo, incluso cuando recaiga directamente sobre bienes hipotecados, la extensión de ulteriores asientos que puedan afectar a la ejecución”.

El Registrador debe comunicar al órgano judicial no sólo la existencia de asientos, sino también la extensión de nuevos, cada vez que practique uno que pueda afectar al procedimiento judicial en curso. De ahí la necesidad de comunicación surgirá una vez extendida la nota marginal acreditativa de la expedición de la preceptiva certificación de cargas, pues es entonces cuando puede conocerse la existencia del procedimiento de la ejecución de la hipoteca (por analogía también de ejecución de un embargo trabado sobre bien inmueble), y deberán ser objeto de comunicación los asientos, posteriores a la fecha de dicha nota, por los que se cancele la inscripción de hipoteca o embargo trabado o se disminuya dicho derecho.

Es de entender que estas exigencias lo sean como garantía de todas las partes implicadas en la evolución del estado registral y judicial de la finca sobre la que se ejecuta la vía de apremio en base al embargo trabado. No constan notificaciones por parte del Registro de la Propiedad de Belmonte al Juzgado y por ende a esta parte que lo fuera ejecutante, que ahora puedan considerarse oponibles y perjudicar el derecho del Sr. V., si no es a consta de una inseguridad jurídica e indefensión proscrita en Derecho.

Sin embargo, con esa información sí que han contado y han podido orientar su derecho los terceros que inscribieron derechos sobre la finca embargada tras la emisión de la Certificación de Dominio y Cargas, a saber, las entidades Internacional Buisnet, SL, Cogarsan SL, y Ángel García Santos, SL, pues adquirieron sus porcentajes de propiedad vigente el embargo a favor del Sr. V. C., con lo cual aceptaban y se subrogaban en la carga, además que tuvieron la oportunidad de ser parte en el proceso en el que se ha dictado el decreto de adjudicación que se pretende inscribir como terceros interesado, dadas las notificaciones legales antes descritas.

De hecho, consta la intervención como tercero interesado de la mercantil Internacional Buisnet SL, por ejemplo (que comparte lazos personales con los otros dos copropietarios), como puede observarse del extracto documental de parte del proceso donde interviene como tal en su propósito de subrogarse en los derechos del actor Sr. V., en aplicación del art. 659. 3º LEC. Siendo, tras todo tipo de recursos ejercitados, desestimadas sus pretensiones por auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Daimiel, (...) de 31 de enero de 2022 (...)

Y lo mismo sucedió con quienes inscribieron cargas posteriores que contaron con la información pública y con la que debe trasladarle el Juzgado de Primera Instancia ejecutante que lleva a cabo la subasta con la información evolutiva puntual que en ese sentido debe ofrecerle el Registrador para si corresponde informar de la evolución de la misma a estos titulares de derechos, a otros terceros interesados o a los propios licitadores.

Con el cumplimiento de estas prevenciones legales se salva cualquier tipo de inseguridad jurídica por la que pudieren verse afectados estos últimos, igual que la emisión del Certificado de Cargas informando del estado registral de la finca al tiempo de preparación de la Subasta salva de inseguridad jurídica al recurrente (entonces ejecutante), conciliando así los intereses y garantías de todas las partes, con perfecto ajuste a la normativa legal vigente.

De esta forma, todo lo que sucede tras la emisión de la Certificación de Cargas no debe perjudicar al ejecutante que en vía de apremio promueve la subasta como única forma de cobro de su crédito, ni aún la caducidad del asiento de la anotación preventiva de embargo como sostiene pacíficamente nuestro Tribunal Supremo y antes se ha desarrollado, pues cumpliendo todo lo anterior, perjudicaría injustamente su derecho, que además antecede al de todos los demás que han concurrido o concurren en la hoja histórica registral de la finca.

En definitiva, no surge de todo esto sino el conflicto entre la potestad jurisdiccional de los jueces y tribunales de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (artículo 118 CE) y la función de calificación que la legislación hipotecaria reconoce a los Registradores de la propiedad. Y la cuestión que se plantea es en qué medida corresponde a los Registradores, dentro de la función de calificación, controlar los emplazamientos de un proceso judicial, impidiendo la ejecución de una sentencia firme, o la inscripción de un Decreto de Adjudicación de finca registral, como es el caso que nos ocupa.

Esta cuestión controvertida ha sido abordada y resuelta por el Tribunal Supremo en la sentencia 2272/2013, de 16 de abril. Se plantea en este caso la cuestión de la imposibilidad de ejecutar una sentencia por la negativa de un registro de la propiedad a inscribir una resolución judicial y se argumenta al respecto lo siguiente:

“(…) Será, por tanto, el órgano jurisdiccional el que, atendiendo a la existencia de acreditados terceros registrales, decidirá lo procedente en cada caso concreto, pues, no resulta de recibo pretender aislar o blindar jurídicamente, en todo caso, la institución registral –con su obligada y necesaria protección de los terceros registrales de buena fe– frente a la potencialidad jurídica de una resolución judicial fruto de un procedimiento contradictorio que ha decidido sobre los derechos de los particulares y sobre la legalidad de la actuación administrativa. Será, pues, el órgano jurisdiccional el que valorará la concreta situación de terceros cuyos derechos garantiza el Registro, y decidirá, motivadamente, sobre los efectos que en el ámbito registral ha de producir la decisión jurisdiccional en trance de ejecución. Decisión de la que, por supuesto, será único responsable el órgano judicial” (Fundamento de Derecho Sexto).

“(…) Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues, tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictada la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.

Será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria, pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional” (Fundamento Jurídico Séptimo).

A la vista de lo argumentado en esta sentencia, cabría considerar que le corresponde al órgano jurisdiccional comprobar si los interesados (incluidos los terceros registrales) han sido debidamente emplazados y si ha existido o no la necesaria contradicción procesal (para eso se prevén normativamente las comunicaciones entre el el [sic]

Registrador y el Juzgado antes mencionadas). Por tanto, el control de estas cuestiones quedaría fuera del ámbito de la función de calificación de los registradores, quienes deberían limitarse a inscribir las sentencias firmes.

Tercera. Sobre la impugnación de la pretendida falta de tracto.

Resuelta así la nuclear objeción que opone el Sr. Registrador de la Propiedad de Belmonte en su calificación desfavorable sobre la caducidad de la anotación preventiva de embargo que a la postre ha dado origen y fin al Decreto de Adjudicación que se presenta para inscripción, no en el sentido de que se tenga que respetar como prorrogada, sino en la interpretación ofrecida por el Tribunal Supremo de que ningún efecto perjudicial desarrollará frente al ejecutante ahora recurrente Sr. V. una vez vigente en el Certificado de Dominio y Cargas que se tuvo en cuenta en el desarrollo de la subasta, se entiende que decae el otro motivo que opone para negar la inscripción, esto es, la falta de tracto.

Toda vez que las entidades que a la fecha de presentación de los asientos 471 y 960 del Diario 92 aparecen en la ficha registral como cotitulares de la finca n.º 8909 de Mota del Cuervo, esto es, Internacional Buisnet, SL, Cogarsan, SL, y Ángel García Santos, SL, adquirieron al mismo tiempo su derecho compartido de 1/3 parte indivisa de esta finca a la ejecutada Promociones Inmobiliarias Rubeum, SL, constante y vigente el embargo que luego se ha ejecutado en vía de apremio en el procedimiento judicial de referencia, pues dicha adquisición se verificaría en virtud de la escritura de venta otorgada en Toledo por el Notario don Ignacio Carpio González el 2 de mayo de 2011, según la inscripción 10.<sup>a</sup>, folio 103 del libro 220, tomo 1.364, con fecha 12 de diciembre de 2011. Es decir, en un momento posterior a la aportación por la Sra. Registradora de la Propiedad de Belmonte del Certificado de Cargas al proceso en fecha 7 de abril de 2010, como puede comprobarse de la inspección de este último documento aportado.

En este sentido puede entenderse lo dispuesto en el art. Artículo 658 LEC. Bien inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado:

“Si de la certificación que expida el registrador resultare que el bien embargado se encuentra inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado, el Letrado de la Administración de Justicia, oídas las partes personadas, ordenará alzar el embargo, a menos que el procedimiento se siga contra el ejecutado en concepto de heredero de quien apareciere como dueño en el Registro o que el embargo se hubiere trabado teniendo en cuenta tal concepto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si la inscripción del dominio a nombre de persona distinta del ejecutado fuera posterior a la anotación del embargo, se mantendrá éste y se estará a lo dispuesto en el artículo 662.”

Y del mismo modo el siguiente Artículo 659 LEC. Titulares de derechos posteriormente inscritos:

“1. El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro.

2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten.

3. Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro (que es precisamente lo que intentó la mercantil Internacional Buisnet, SL, en el procedimiento ejecutivo tal y como se acredita con la documental adjunta, sin conseguir su propósito), quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago

y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, en su caso”.

Y reforzando lo anterior y la necesaria seguridad jurídica que se ha mantenido en todo caso y de la que ahora no puede oponerse crítica alguna que perjudique al recurrente [sic] el Artículo 662 LEC respecto al Tercer poseedor sostiene:

“1. Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Letrado de la Administración de Justicia sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores.

2. Se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo.

3. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, el tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien, y siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 613 de esta Ley.”

En definitiva, si la inscripción del dominio a nombre de persona distinta del ejecutado fuera posterior a la anotación del embargo, se mantendrá éste y se estará a lo dispuesto en el artículo 662. Por tanto, habrá que distinguir, si el bien se ha transmitido antes de anotar el embargo, el Registrador denegará la anotación preventiva de embargo por incumplimiento del principio de tracto sucesivo. Pero, si el bien embargado se transmite después de la anotación preventiva de embargo, es cuando surge la figura del tercer poseedor, que al adquirir la finca sabía que estaba embargada y que el embargo tiene preferencia por las exigencias derivadas del principio de prioridad, *prior tempore potior iure*, principio básico del Derecho Inmobiliario Registral.

En refuerzo de lo anterior, y examinado el recorrido procesal del recurrente a lo largo de estos 14 años de lucha judicial convendría tener presente argumentos como el recogido por la sentencia de 20 de marzo de 2015 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Orense, el juzgador razona que frente a esta aplicación inflexible del principio de prioridad que aquí el Sr. Registrador aplica en nuestra prudente y respetuosa opinión de manera muy rigurosa y sin tener en cuenta todas estas circunstancias expuestas en el presente recurso, debe prevalecer el principio 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 perfecto conocimiento de aquella.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### 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 las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero y 5 de abril de 2022.

1. La presente Resolución tiene por objeto la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, habiendo caducado la anotación preventiva de embargo.

Son datos que deben tenerse en cuenta en la resolución de este expediente los siguientes:

- El día 25 de julio de 2005, mediante la inscripción 7.<sup>a</sup>, se inscribe la finca a nombre de Promociones Inmobiliarias Rubeum, SL, libre de cargas y por título de venta.
- El día 11 de julio de 2009, mediante la anotación letra A), se grava la finca con anotación preventiva de embargo a favor de don J. M. V. C., en virtud del procedimiento número 179/2009 del que derivan así mismo los títulos calificados.
- Por nota al margen de dicha anotación preventiva de embargo consta la expedición de certificación de dominio y cargas para su ejecución con fecha 7 de abril de 2010. Dicha anotación se amplía por nota al margen el día 5 de julio de 2011. Y finalmente, dicha anotación preventiva de embargo queda prorrogada por la anotación letra E) con fecha 8 de julio de 2013.
- El día 21 de junio de 2011, mediante la anotación letra B), se grava la finca con anotación preventiva de embargo a favor de Hispanor de Frutos Civiles e Inversiones, SL.
- El día 3 de diciembre de 2011, mediante la anotación letra C), se grava la finca con anotación preventiva de embargo a favor de Hacienda Pública expidiendo certificación de dominio y cargas ese mismo día. Asimismo, dicha anotación se cancela parcialmente en virtud de nota al margen el día 13 de enero de 2015, y se proroga en virtud de la anotación letra G) con fecha 9 de octubre de 2015.
- El 12 de diciembre de 2011, mediante la inscripción 10.<sup>a</sup>, se inscribe la finca a nombre de Internacional Buisnet, SL, Cogarsan, SL, y Ángel García Santos, SL, por terceras partes indivisas, con las cargas anteriormente dichas y por título de venta.
- Con posterioridad ingresan en el registro nuevas cargas.

Por lo tanto, la cuestión planteada en el presente recurso se refiere a la negativa del registrador a inscribir una adjudicación judicial, ya que cuando se presentan en el Registro de la Propiedad de Belmonte el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas contra Promociones Inmobiliarias Rubeum, SL, en virtud del procedimiento 179/2009, la anotación de embargo letra A) prorrogada por la anotación letra E) se encuentra caducada, al haber transcurrido más de 4 años desde el día 8 de julio de 2013, fecha de su prorrogación, sin haberse presentado nueva prórroga de la anotación, por lo que a efectos del Registro de la Propiedad, esa carga deviene inexistente.

El recurrente funda su recurso en el hecho de que la anotación preventiva estaba extendida con anterioridad a la transmisión del dominio de la finca y que la aportación a la Ejecución judicial de la certificación de dominio y cargas de la finca con fecha 7 de abril de 2010 es esencial para la salvaguarda de los derechos y garantías de todas las partes, pero sobre todo, para salvaguardar los del promotor del proceso ejecutivo

Sr. V. C. Señala que por Auto de 29 de marzo de 2019 el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Daimiel estimaba recurso de revisión presentado y acordaba que se procediera al dictado del correspondiente Decreto de aprobación de remate y adjudicación. Por lo que a su juicio, esta decisión judicial ya resolvía sobre la caducidad del asiento de anotación preventiva de embargo y se fundamentaba principalmente en la doctrina sentada por la Sala Civil del Tribunal Supremo en su Sentencia n.º 2793/2017 de 7 de julio de 2017 que a su vez recogía idénticos pronunciamientos argumentados en sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo, reiterados también por la n.º 88/2015, de 23 de febrero, entre otras.

2. Esta cuestión ha sido largamente debatida en los últimos años.

La doctrina tradicional de este Centro Directivo parte de lo establecido en el artículo 86.1.º de la Ley Hipotecaria, al disponer: «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».

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 (vid. 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).

3. 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 gravan 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.

4. 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:

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

En el primer aspecto, mientras no varíe la regulación de la anotación preventiva de embargo, que tiene un plazo de vigencia de cuatro años, susceptibles de prórroga por otros cuatros 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 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, 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.»

5. 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, a la que hace referencia el recurrente, 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, 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 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.

6. En el caso que ahora es objeto de análisis, a la vista de las anteriores consideraciones, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. La anotación preventiva se extendió el día 11 de julio de 2009. La expedición de certificación de dominio y cargas para la ejecución se llevó a cabo con fecha de 7 de abril de 2010. La referida anotación se amplía por nota al margen el 5 de julio de 2011. Y finalmente, dicha anotación preventiva de embargo queda prorrogada por la anotación letra E) con fecha 8 de julio de 2013.

Por lo tanto, la fecha final de vencimiento de la anotación es la de 8 de julio de 2017, puesto que aun entendiendo que la anotación se prorroga al expedirse la certificación de cargas, conforme a la doctrina expuesta, la última prórroga se produjo expresamente por el mandamiento que causó la anotación E).

Es decir, cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo, y la caducidad de su prórroga, tanto si contamos el plazo desde la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas, con arreglo al criterio que sienta la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, como si contamos el plazo desde la fecha de extensión de la anotación de prórroga, por lo que no procede ni practicar la adjudicación por resultar inscrita la finca a nombre de un tercero, ni la cancelación de asientos posteriores, al estar caducada la anotación ordenada en los autos que da lugar al mandamiento cancelatorio.

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

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

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.

Como tiene declarado este Centro Directivo, el adjudicatario 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) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la titularidad del inmueble o por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.