

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12600 *Resolución de 9 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 2 a expedir una certificación de dominio y cargas para un procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don P. R. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don R. S. O., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, a expedir una certificación de dominio y cargas para un procedimiento de ejecución.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 8 de noviembre de 2022 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Sanlúcar la Mayor, en el procedimiento ejecución títulos no judiciales número 567/2020, seguido a instancias de don R. S. O. contra don A. R. C., se ordenaba la expedición de certificación de titularidad de dominio y cargas en relación con el inmueble embargado en ese procedimiento

II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral n.º 290

Documento. Mandamiento expedido en Sanlúcar la Mayor el 8 de noviembre de 2022, por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Sanlúcar la Mayor, procedimiento ejecución títulos no judiciales 567/2020 a instancias de R. S. O. contra A. R. C.

Presentado en este Registro el día 17 de noviembre de 2022, con el asiento número 404 del diario 248, procedo a emitir la siguiente calificación negativa verificada conforme a lo ordenado en los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos y fundamentos de Derecho

La Sentencia del TS, Sentencia núm. 237/2021 de 4 de mayo de 2021, en relación con la expedición de certificación de dominio y cargas para los procedimientos de ejecución, declara 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, y que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal constituyen una prórroga temporal de cuatro años a la anotación de embargo, por lo que de acuerdo con dicha doctrina, y en virtud de los principios de rogación, adecuación formal y congruencia del mandato, y conforme a los artículos 656, en relación con los artículos 587, 613, 629 LEC, y art. 3, 86 Ley hipotecaria y 100 del Reglamento hipotecario, se precisa completar el mandamiento de expedición de certificación con la oportuna orden judicial de prórroga.

Esta calificación negativa podrá (...)

Sanlúcar la Mayor, 29 de noviembre de 2022. Fdo. El Registrador, Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor.»

Para subsanar el defecto advertido en esta nota de calificación, el día 23 diciembre 2022 se presentó en el Registro mandamiento de adición del mismo Juzgado de fecha 12 de diciembre de 2022, en el que se hacía constar «que la finca registral n.º 12117 del folio 148 Tomo 2068, Libro 224 la certificación de dominio y cargas se proroga por cuatro años», y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral negativa limitada subsanación de los defectos advertidos en la nota de calificación número 290/2022 de fecha 29 noviembre 2022.

Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número dos, con relación al defecto advertido en la nota de calificación número 290/2022, de fecha 29 noviembre 2022, que afecta a Mandamiento expedido en Sanlúcar la Mayor, el 8 de noviembre de 2022, por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Sanlúcar la Mayor, Ejecución títulos no judiciales 567/2020, presentado con el asiento número 404 del diario 248; he dictado la siguiente resolución, en base a lo siguiente:

Motivación jurídica: Hechos:

Para subsanar el defecto advertido en la citada nota de calificación, el día 23 diciembre 2022, se recibe en este Registro, mandamiento de adición del mismo Juzgado de fecha 12 de Diciembre de 2022 en la que se hace constar: que la finca registral n.º 12117 del folio 148 tomo 2068, libro 224 la certificación de dominio y cargas se proroga por cuatro años.

Parte dispositiva:

En la citada nota de calificación de fecha 29 de diciembre [sic] de 2022, lo que se solicita es la prórroga por cuatro años más, de la anotación preventiva de embargo; y no que la certificación de dominio y cargas se proroga por cuatro años, que es lo que consta en la adición; por lo que se debe cumplimentar el mandamiento en ese sentido, de conformidad con la Sentencia del TS, sentencia núm. 237/2021 de 4 de mayo de 2021 y conforme a los artículos 656, en relación con los artículos 587, 613, 629 LEC y art. 3, 86 Ley Hipotecaria y 100 Reglamento Hipotecario.

Por todo ello, he resuelto suspensión de la certificación solicitada.

En cumplimiento del art. 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificar esta calificación negativa al presentante y al Juzgado ordenante del título calificado. Se proroga el asiento de presentación conforme al art. 323 de la misma.

Esta calificación negativa podrá (...)

Sanlúcar la Mayor, a 10 de enero de 2023. La Registradora (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. R. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don R. S. O., interpuso recurso el día 10 de febrero de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones

Primera. Antecedentes: En el seno del procedimiento de Ejecución de Títulos no Judiciales n.º 567/2020 seguido ante el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 2 de Sanlúcar [sic] La Mayor, seguido a instancia de mi representado D. R. S. O. frente a D. A. R. C., se expidió mandamiento judicial de fecha 8-11-2022 dirigido al Registro de la Propiedad n.º 2 de Sanlúcar La Mayor para la expedición de certificación de titularidad de dominio y cargas (art. 656 LEC) en relación con el inmueble embargado en este procedimiento, al ser un trámite preceptivo para la preparación de la subasta pretendida por el ejecutante (...)

En relación con dicho mandamiento, el Registro de la Propiedad n.º 2 de Sanlúcar remitió nota de calificación registral negativa n.º 290/2022 en virtud de la cual solicitaba al Juzgado “completar el mandamiento de expedición de certificación con la oportuna orden judicial de prórroga”, alegando la aplicación de la Sentencia del TS n.º 237/2021 de 4 de mayo de 2021, al considerar 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...” (...)

En virtud de escrito de fecha 1-12-2022, este procurador remitió al Juzgado escrito acompañando dicha calificación negativa, y solicitando al Juzgado que completara el mandamiento en el sentido solicitado por el Registro. El Juzgado, cumpliendo con dicho requerimiento emitió nuevo mandamiento de fecha 12-12-2022 como adición del librado en fecha 8-11-2022, en el siguiente sentido: “Que la finca registral n.º 12117 del folio 148, Tomo 2068, Libro 224 la certificación de dominio y cargas de prorrogará por cuatro años”. (...)

Respecto a dicho mandamiento, el Registro de la Propiedad n.º 2 de Sanlúcar, emite la calificación registral negativa de fecha 10-01-2023 objeto del presente recurso, alegando los siguientes motivos en su parte dispositiva para desestimar la subsanación:

“En la citada nota de calificación de fecha 29-12-2022, lo que se solicita es la prórroga por cuatro años más, de la anotación preventiva de embargo; y no que la certificación de dominio cargas se prorroga por cuatro años, que es lo que consta en adición; por lo que debe cumplimentar el mandamiento en ese sentido, de conformidad con la Sentencia del TS n.º 237/2021 de 4 de mayo de 2021 y conforme a los arts. 656, en relación con los arts. 587, 613, 629 LEC y art. 3, 86 Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario”. Y es por ello que resuelve suspender la certificación solicitada.

Dicha calificación negativa (...) fue presentada al Juzgado de 1.ª Instancia a fin de que volviera a subsanar el mandamiento, sin embargo, el LAJ rechaza dicha adición mediante diligencia de ordenación de fecha 17-01-2023 acordando “no haber lugar a la adición solicitada al mandamiento de certificación de cargas consistente en ordenar la prórroga del embargo anotado. Lo anterior se acuerda por cuanto en el presente supuesto no resulta de aplicación la jurisprudencia contenida en la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, ya que la anotación de embargo fue practicada el 18-05-2022, no habiendo sido objeto de cancelación de oficio por caducidad por parte del Registro de la Propiedad, al no haber transcurrido aún el plazo legal de cuatro años”. (...)

Segundo. Que esta parte, coincidiendo con la postura judicial, considera que la exigencia del Registro de la Propiedad respecto a la adición solicitada para emitir el certificado de titularidad y cargas solicitado carece de fundamento legal, puesto que el presente caso la anotación del embargo se encuentra vigente (anotación de 18-05-2022), y nos encontramos ante un supuesto que nada tiene que ver con el contemplado en la Sentencia del TS que alega el Registro en la que lo que se discutía es si la anotación de embargo podía considerarse vigente y no a la fecha de anotación del decreto de adjudicación de un inmueble en pública subasta.

Dado que dicha anotación se realizó con fecha 18 de mayo de 2022 tal y como indica el artículo 86 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, la caducidad de la misma se produce a los cuatro años, motivo por el cual resulta innecesario realizar en este momento una prórroga con fin de evitar una posible caducidad que se produciría como mínimo transcurrido el plazo legal, es decir, en 2026.

Por otro lado, en la ya mencionada calificación negativa se hace constar que tan solicitada prórroga de la anotación preventiva de embargo se debe cumplimentar de conformidad con la Sentencia del Tribunal Supremo número 237/2021 de 4 de mayo de 2021. No obstante, y de nuevo en consonancia con la confirmación por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Sanlúcar la Mayor, no resulta de aplicación la jurisprudencia contenida en la referida Sentencia del TS.

El caso concreto que relata la Sentencia del TS, hace referencia a un momento procesal distinto al que nos encontramos, puesto que la controversia jurídica aflora una

vez practicada la anotación preventiva de embargo, expedida ya la certificación de cargas, practicada la correspondiente nota marginal y decretada la adjudicación en pública subasta a favor del instante de la ejecución, mientras que atendiendo al presente supuesto, la calificación negativa se emite frente a una solicitud de certificación de gagas. Por otro lado, la cuestión que genera dicha jurisprudencia emanada por el TS, se suscita en torno a la vigencia de una anotación preventiva de embargo sobre la cual sí que había transcurrido el plazo legal de cuatro años al momento de presentación al registro del decreto de adjudicación por subasta, razón por la cual la registradora no dio cumplimiento a la orden de cancelación de cargas posteriores porque se entendió que la anotación de embargo había caducado y existía una prohibición de disponer sobre la finca hipotecada, sin embargo en el presente caso ni si quiera ha transcurrido un año completo desde que se practicó la anotación de embargo con fecha en 18 de mayo de 2022, por lo que no corresponde la aplicación de dicha jurisprudencia, y no hay razón legal por la cual deba paralizarse el procedimiento de ejecución, con el perjuicio que ello supone para el ejecutante que hace ya hace más de dos años que inició el procedimiento ejecutivo».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno 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. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a expedir una certificación de dominio y cargas de la finca embargada, ordenada en un mandamiento librado en un procedimiento de ejecución.

Entiende la registradora que es necesario que el mandamiento ordene también la prórroga de la anotación, en aplicación de la doctrina sentada por la Sentencia del Tribunal Supremo número 237/2021, de 4 de mayo.

2. La cuestión sobre los efectos que la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la vigencia y duración de la anotación de embargo practicada a resultas del correspondiente judicial ha sido muy discutida en los últimos años.

La Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 237/2021, de 4 de mayo, ha venido a aclarar estos efectos: «(...) 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 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”.

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 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, baste advertir 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».

3. A la vista de esta doctrina del Alto Tribunal, este Centro Directivo matizó su criterio, concluyendo que 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.

Por lo que debe mantenerse 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. 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.

4. A la vista de esta doctrina ha de concluirse que la calificación no puede mantenerse en los términos formulados.

Según el criterio del Tribunal Supremo, asumido por este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en los «Vistos», 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, sin que resulte preciso que el mandamiento por el que se ordena la expedición de la certificación haga expresa mención de la citada prórroga.

La aclaración que ha hecho el Alto Tribunal precisamente consiste en determinar que uno de los efectos que produce la nota marginal de expedición de la certificación es el de prolongar la vigencia de la anotación de embargo por un periodo de cuatro años a contar desde su propia fecha.

Por ello, no es necesario que el letrado de la Administración de Justicia solicite expresamente que esa prórroga se produzca, ya que está implícita en la práctica de la nota marginal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 9 de mayo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago