

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 8441** *Resolución de 10 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Barcelona n.º 11, por la que se deniega la cancelación de las cargas posteriores a una adjudicación por estar cancelada por caducidad la anotación preventiva en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto por doña G. B. B., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Comercial Llaudó, SA», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Barcelona número 11, don Nicolás Nogueroles Peiró, por la que se deniega la cancelación de las cargas posteriores a una adjudicación por estar cancelada por caducidad la anotación preventiva en la que se sustenta la adjudicación.

Hechos

I

Mediante testimonio de decreto de adjudicación de fecha 28 de septiembre de 2023, expedido por doña J. F. L., letrada de la Administración de Justicia del Servicio Común Procesal de ejecución de Tortosa (Sección Civil), y posterior mandamiento de cancelación de cargas expedido el día 29 de septiembre de 2023 por dicha letrada, dictados en el seno del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 4312/2021–C2, se ordenaba la inscripción del derecho de propiedad a favor de adjudicatario y la cancelación de la anotación de embargo que se ejecutaba, así como la de las cargas posteriores.

Al tiempo de presentación en el Registro de la Propiedad de la documentación, estaba cancelada por caducidad, con fecha 30 de junio de 2021, la anotación del embargo que se ejecutaba, tomada con la letra A de anotación de embargo preventivo –de fecha 26 de septiembre de 2012–, convertida en anotación de embargo ejecutivo por la letra B –de fecha 29 de julio de 2013, prorrogada por la anotación letra D –de fecha 13 de julio de 2016–, y respecto de la que se había expedido certificación de dominio y cargas, a efectos de la ejecución de dicho embargo, el día 18 de marzo de 2016, como constaba en nota al margen.

II

Presentado el día 4 de octubre de 2023 dicho testimonio del decreto de adjudicación junto con el mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11, fue objeto de una primera nota de calificación e inscripción, de fecha 24 de octubre de 2023, por no haberse acreditado «la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana». En dicha nota, el registrador advirtió de que la anotación preventiva objeto de la ejecución estaba cancelada por caducidad.

Con fecha 30 de noviembre de 2023, se subsanó el defecto relativo a la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, tras lo cual el testimonio del decreto de adjudicación, junto con el

mandamiento de cancelación de cargas, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificados el testimonio y mandamiento que anteceden librados por la Letrada de la Administración de Justicia del Servicio Común Procesal de Ejecución de Tortosa Doña J. P. L., el veintiocho y el veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés, respectivamente, presentados según el asiento 642 del Diario 164, y con con [sic] arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha sido inscrito el dominio de la finca número 31007 código registral único: 08048000541941, a favor de "Comercial Llauradó, SA", a título de adjudicación en subasta judicial, en el tomo 2.077 del archivo, libro 2.077 de (...), folio 40, inscripción 9.ª; habiéndose denegado la cancelación de la anotación preventiva de embargo que motivó la ejecución, por estar caducada y cancelada, así como la cancelación de las anotaciones e inscripciones posteriores a la misma, pues al estar caducada la anotación de embargo que motiva la ejecución, deja de ser preferente, de conformidad con Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de noviembre de 2020 y Sentencia de 5 de junio de 2017 del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid.

Este está bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá todos los efectos previstos en la Ley.

Han sido canceladas las cargas caducadas.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Tras el referido asiento resultan la titularidad y cargas que figuran en la nota informativa que se acompaña.

Conforme al artículo 44.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo de la Ley del Catastro Inmobiliario, se advierte que el interesado/presentante del precedente documento no ha aportado, dentro de su plazo de despacho, documento alguno acreditativo de la referencia catastral de la/s finca/s radicante/s en esta demarcación hipotecaria, lo que se procederá a comunicar al Centro de Gestión Catastral.

Consultada la oficina virtual de la Agencia Tributaria de Cataluña, se constata que el Código Seguro de Verificación/número de autoliquidación de la diligencia de presentación y pago aportada, se corresponde con el acto formalizado en el documento presentado y, por tanto, certifico este hecho.

Consultada la oficina virtual de la Administración de Justicia de Cataluña, se constata que los Códigos Seguros de Verificación de los documentos judiciales, corresponden a los aportados al documento presentado y, por tanto, certifico este hecho.

Notificación. Autoridad e interesado.

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada.

Prórroga de la vigencia del asiento.

Por causa de la suspensión de la inscripción del documento, su respectivo asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de sesenta días.

Contra la presente calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nicolás Noguerols Peiró registrador del Registro de la Propiedad de Barcelona 11 a día veintidós de diciembre del dos veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña G. B. B., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Comercial Llauradó, SA», interpuso recurso el día 19 de enero de 2024 en los siguientes términos:

«- Que, me ha sido notificada el pasado día 22 de diciembre de 2023, calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 11 de Barcelona, mediante la que si bien se

inscribe la titularidad de Comercial Llauradó, SA, se deniega la cancelación de las anotaciones e inscripciones posteriores al embargo y certificación de cargas que motivaron la ejecución, y que fue ordenada por Mandamiento emitido en fecha 29 de septiembre de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Tortosa en el procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 185/2013.

– Que, entendiendo dicha calificación resulta lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, en términos de estricta defensa y con todos los respetos, mediante el presente escrito y al amparo de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en base a los siguientes,

Hechos y fundamentos:

Primero. El pasado día 7 de septiembre de 2023, se dictó por parte del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Tortosa, en el procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 185/13, Decreto por el que se adjudicaba a Comercial Llauradó, SA, finca n.º 31.007 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Barcelona, en el tomo 1802, folio 178 y con referencia catastral: 97789010DF2897H0046AU (...)

Segundo. Que en fecha 29 de septiembre de 2023, una vez firme el Decreto, se libró por el citado Juzgado, el correspondiente mandamiento para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Barcelona. En concreto el referido mandamiento dispone lo que sigue:

“Y le dirijo el presente mandamiento por duplicado a fin de que inscriba el derecho de propiedad a favor del adjudicatario y la cancelación del derecho real de hipoteca, de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ella, sin excepción, incluso las que se hubieran realizado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas; y así como la propia nota marginal que, como consecuencia del procedimiento, practicó en su día.”

La nota de calificación impugnada infringe un principio básico de nuestro sistema registral, que es el de que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), lo que determina que, existiendo una resolución de la autoridad judicial que ordena la inscripción del derecho de propiedad a favor de la mercantil Comercial Llauradó, SA, y la cancelación del derecho real de hipoteca, y de todas las cargas gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ella, sin excepción, y habiéndose inscrito el derecho de propiedad a favor de mi mandante pero habiéndose denegado la cancelación de las anotaciones e inscripciones posteriores al embargo y/o certificación de cargas que motivó la ejecución, solicito que se revoque la nota de calificación negativa, en el sentido que se acuerde la cancelación de las cargas posteriores tal y como dispone el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Tortosa.

Por lo expuesto,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 22 de diciembre de 2023 del Registro de la Propiedad n.º 11 de Barcelona y previos los trámites oportunos, se ordene la cancelación de las cargas posteriores al embargo y/o certificación de cargas que motivó la ejecución.

Ello, de conformidad al Mandamiento emitido en fecha 29 de septiembre de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Tortosa en el procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 185/2013.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 1 de febrero de 2024, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, y 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, 31 de enero, 28 de febrero, 5 de abril, 27 de julio, y 8 de septiembre de 2022, 9 y 24 de mayo, 5 de septiembre y 24 de octubre de 2023 y 10 de enero de 2024.

1. Por virtud de testimonio de decreto de adjudicación de fecha 28 de septiembre de 2023, y posterior mandamiento de cancelación de cargas de fecha 29 de septiembre de 2023, se recoge la adjudicación de una finca, en procedimiento ejecutivo, y se ordena la cancelación de la anotación de embargo que se ejecuta, así como la de las cargas posteriores a la misma.

Al tiempo de practicarse el asiento de presentación, la anotación de embargo preventivo letra A, en la que se sustentaba el procedimiento, ya había sido cancelada por caducidad con fecha 30 de junio de 2021, ya que la misma fue extendida el día 26 de septiembre de 2012, convertida en anotación de embargo ejecutivo por la anotación letra B el día 29 de julio de 2013, y prorrogada por la anotación letra D el día 13 de julio de 2016. Se había extendido nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas el día 18 de marzo de 2016.

El registrador deniega la cancelación de las cargas posteriores al estar cancelada por caducidad la anotación preventiva en la que se sustenta el procedimiento, pues considera que al estar caducada y cancelada la anotación de embargo que motiva la ejecución, la misma deja de ser preferente.

La recurrente, por el contrario, entiende que debe procederse a la cancelación basándose en el principio de la salvaguardia judicial de los asientos que determina, a su juicio, que existiendo una resolución de la autoridad judicial que ordena la cancelación, ésta debe ser acordada.

2. La cuestión que se plantea en el presente recurso ha sido objeto de estudio por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en numerosas Resoluciones, citadas en los «Vistos».

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 ulteriores prórrogas en los mismos términos».

De dicho precepto se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente,

careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.^a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél 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: Estando caducada, y además cancelada, la anotación tomada para la seguridad del procedimiento de ejecución, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas 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 sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010).

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la anotación preventiva de embargo de la que dimanaba ya había sido cancelada por caducidad conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario el día 30 de junio de 2021. En consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de las anotaciones posteriores, que se encuentran vigentes, al estar cancelada por caducidad la anotación del embargo letra A convertida por la B y prorrogada por la D, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

Podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva antes de que hubiese caducado, en cuyo caso hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél.

Desde la inicial Ley Hipotecaria, la publicidad registral de los embargos se realiza mediante un asiento provisional, transitorio, de duración limitada, como es la anotación preventiva, frente al asiento de inscripción, de duración indefinida, que recoge situaciones duraderas. En este sentido la anotación preventiva de embargo se diferencia claramente de una hipoteca judicial. Ciertamente es que el Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959, previó en su artículo 199 la duración indefinida de la prórroga de la anotación preventiva. Ahora bien, ante los graves inconvenientes que suponía para el tráfico inmobiliario la permanencia de anotaciones de embargo prorrogadas, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su disposición final novena, da nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria disponiendo expresamente la caducidad no ya sólo de la anotación preventiva, sino también de su prórroga, quedando derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

Caducada la anotación preventiva se produce su extinción. Así lo dice expresamente el artículo 77 de la Ley Hipotecaria al señalar que «las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción». Y, conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera». Y es una norma aplicable a todo tipo de anotaciones.

Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de

cancelación registral. Operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa.

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

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

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

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

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

Dice esta sentencia lo siguiente:

«(...)

2) (...) La vigencia temporal de la anotación preventiva viene regulada en la actualidad en el art. 86 LH, con la redacción introducida por la disposición final 9.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que es la siguiente: “Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas 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 quedan 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 artículo 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 mejoren 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 artículos 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 artículo 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 artículo 667 LEC, que regula la convocatoria de la subasta, en su apartado 2, prevé el sistema actualización permanente de la información registral de la finca hasta el término de la subasta: “El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta”.

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

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

Obviamente, la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal no pueden provocar una prórroga indefinida, pues la ratio de la reforma legal introducida por la disposición final 9.2 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, fue evitar que las anotaciones preventivas puedan convertirse en perpetuas mediante su prórroga. De ahí que convenga declarar que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal. Con ello se respeta la finalidad perseguida por la Ley al prever en todo caso la necesidad de la prórroga de las anotaciones preventivas y se asegura un plazo razonable dentro del procedimiento de ejecución en el que se acordó el embargo para hacer efectiva la realización del bien y

que el decreto de adjudicación pueda inscribirse en el registro con el efecto de cancelación de las cargas y derechos posteriores a la anotación de embargo.

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

7) Bajo la doctrina que acabamos de exponer, 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.»

6. En conclusión, el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este centro directivo– ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Procede por tanto que este centro directivo se acomode a su vez a la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil) antes citada.

Por lo que debemos mantener la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Por lo que no resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

7. 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 de embargo preventivo letra A causada a resultas del procedimiento de ejecución se practicó el día 26 de septiembre de 2012, fue convertida en anotación de embargo ejecutivo por la anotación letra B el día 29 de julio de 2013, y prorrogada por la anotación letra D el día 13 de julio de 2016. La nota marginal expresiva de haberse expedido la certificación de cargas es de fecha 18 de marzo de 2016, mientras que el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas son de fecha 28 y 29 de septiembre de 2023, respectivamente, y se presentaron en el Registro el día 4 de octubre de 2023.

Como puede observarse, a la fecha de presentación del testimonio y del mandamiento había transcurrido con exceso el plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación, contados, tanto desde la fecha de la prórroga, como desde la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo.

Además, ha de tenerse en cuenta que la anotación preventiva de embargo objeto del procedimiento se canceló expresamente por caducidad conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario mediante nota extendida a su margen el día 30 de junio de 2021. Esta cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A, está bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

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.

Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

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, 10 de abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.