

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009988

**RESOLUCIÓN de 12 de febrero de 2020, 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 Huércal-Overa, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.**

(BOE de 24 de junio de 2020)

### SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo caducada y su nota marginal de expedición de la certificación de título y cargas.**

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 en 1959, previó 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 de Enjuiciamiento Civil de 2000 dio 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. 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 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 y tracto, por lo que habiendo perdido la anotación su efecto respecto de 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.

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 gozan de presunción de existencia y protección judicial. No obstante, la certificación registral, hasta tiempos recientes ha sido estática, en el sentido de que informaba de la situación en un preciso momento temporal, lo que comportaba cierta información incompleta, ante posibles asientos posteriores a la fecha de la expedición de la certificación, que pudieran alterar su contenido, riesgos que se tratan de evitar mediante la comunicación prevista en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria y, más recientemente, mediante la certificación continuada prevista en los artículos 656.2 y 667.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la **expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.**

### PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 7, 24, 32, 66, 82, 86, 97, 220 y 326.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 629, 666, 668, 674 y 692.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 108, 111.2.º, 165, 175 y 321.

En el recurso interpuesto por don P. M. L. J. C., abogado, en nombre y representación de «Materiales de Construcción Sola, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Huércal-Overa, don Antonio Alcántara Martín, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

### Hechos

## I

Mediante mandamiento de cancelación, de fecha 4 de julio de 2019, dictado en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 667/2008 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Huércal-Overa, acompañado de subsanación, realizada mediante mandamiento de cancelación de fecha 15 de julio de 2019, se decretaba la cancelación de la anotación de embargo ordenada en el procedimiento judicial en cuestión, así como la de todas las inscripciones o anotaciones posteriores practicadas sobre la finca adjudicada, pero a la fecha de presentación del documento en el Registro, la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada.

## II

Presentada el día 31 de julio de 2019 la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente mandamiento, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, y artículo 98 de su Reglamento, ha resuelto no practicar el asiento ordenado, por apreciar el defecto que se basa en la consideración de los siguientes:

## Hechos

Primero: Se presenta mandamiento ordenando se cancele el Embargo a favor de Materiales de Construcción Sola, S.L., objeto de las presentes actuaciones, así como conforme a lo establecido en el artículo 674 de la LEC, de todas las inscripciones y anotaciones posteriores incluso a las que se hubieran verificado después de expedida la certificación a que se refiere al artículo 656 de la LEC.

Segundo: La Anotación Preventiva de Embargo que se ordena cancelar, objeto de las presentes actuaciones, se encuentra en la actualidad como no vigente, al haberse cancelado la misma por caducidad, en fecha trece de Junio de dos mil diecinueve.

A estos hechos son de aplicación los siguientes:

## Fundamentos de Derecho

Primero: Vistos los Artículos 86 y 97 de la Ley Hipotecaria, y 175.2 del Reglamento Hipotecario.

## Acuerda

No practicar las cancelaciones que en el mismo se ordenan por haber observado el siguiente defecto que impide su práctica:

Conforme a los arts. 86 y 97 LH, 175.2 RH y reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado (entre otras, 20 y 24 de julio de 2017), la caducidad de la anotación determina que no sea posible la cancelación de los asientos posteriores a la misma. Por tanto es posible inscribir la adjudicación correspondiente y al mismo tiempo denegar la cancelación de las cargas posteriores. No obstante hay que considerar que el Tribunal Supremo ha señalado en Sentencias como la de 7 de julio de 2017 que la certificación de cargas expedida en el procedimiento de ejecución fija las condiciones para la adquisición del inmueble, por lo que parecería posible cancelar dichos asientos posteriores reflejados en la mencionada certificación. Sin embargo, como señala la Dirección General (entre otras, Resoluciones de 10 de octubre de 2017 y de 4 de abril de 2019), el registrador debe atenerse estrictamente a la Ley en cuanto a la caducidad de los asientos y sus efectos. Ello determina que caducada la anotación es como si nunca hubiera existido, sin que el registrador tenga elementos para valorar si deben o no mantenerse alguno de sus efectos; pero el que el registrador deba ceñirse a la Ley y a la prioridad del Registro, no significa que el adjudicatario no pueda solicitar civilmente lo que crea oportuno. Para ello deberá acudir ante el Juez correspondiente para que mediante el pertinente procedimiento judicial contradictorio dirigido contra los titulares de los asientos posteriores, pueda resolverse si procede o no la cancelación de las cargas posteriores a la anotación caducada.

Contra la presente Calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Alcántara Martín registrador/a de Registro Propiedad de Huércal-Overa a día diecisiete de septiembre del año dos mil diecinueve.»

Contra la anterior nota de calificación, don P. M. L. J. C., abogado, en nombre y representación de «Materiales de Construcción Sola, S.L.», interpuso recurso el día 14 de noviembre de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal:

#### «Alegaciones

##### I. Hechos.

Primero.–Por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Huércal Overa (Almería), fue dictado Decreto de Adjudicación de 6 de junio de 2019 y Decreto de subsanación del anterior de 15 de julio de 2019, en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales número 667/2008, seguido por mi representada contra Constructora Hispano Escocesa, S.L., acordando adjudicar a mi representada la finca registral núm. 23.392 del Registro de la Propiedad de Huércal Overa, el cual quedó debidamente cumplimentado por el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa al proceder a la inscripción a favor de dicha mercantil, del pleno dominio de la finca registral antes expresada (...)

Segundo.–Correspondientemente al Decreto antes mencionado, se libró por el mismo Juzgado Mandamiento de Cancelación de Cargas de fecha 4 de julio de 2019, subsanado mediante otro de fecha 15 de julio de 2019, en los que se acuerda tanto la cancelación de la anotación preventiva de embargo Letra B, existente sobre la finca registral núm. 23.392, a favor de mi representada, así como la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC.)

El citado mandamiento de cancelación de cargas y su correspondiente subsanación, fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, el día 31 de julio de 2019, con número de registro de entrada 3208/2019, causando el asiento de presentación núm. 581, del Diario 98, de fecha 31 de julio de 2019 (...)

Tercero.–Dicho Mandamiento de Cancelación fue calificado por el Sr. Registrador con el siguiente tenor literal: (...)

Cuarto.–Considerando esta parte que la calificación que antes ha sido transcrita no se ajusta a derecho y supone un perjuicio para los legítimos intereses de mi representada, es por lo que se formula el presente recurso, basado en los siguientes

##### II. Fundamentos de Derecho

Primero.–Inicialmente, el Sr. Registrador determina en su calificación que no procede la cancelación de la anotación preventiva de embargo Letra B, que era la correspondiente a la ejecución judicial seguida por esta parte, cuyos datos se mencionan en el Hecho Primero de este escrito, argumentando que “La Anotación Preventiva de Embargo que se ordena cancelar (sic. Letra B), objeto de las presentes actuaciones, se encuentra en la actualidad como no vigente, al haberse cancelado la misma por caducidad, en fecha trece de junio de dos mil diecinueve.”

Desde luego, no es en cuanto a este aspecto de la calificación registral frente a la que esta parte plantea la impugnación que se hace mediante el presente recurso, sino que constituye el objeto del mismo el pronunciamiento contenido en la calificación registral en cuestión por el que se deniega la cancelación de las anotaciones de embargo, las cargas, posteriores a la que constaba anotada a favor de esta parte, (Anotación de embargo Letra B, y sus sucesivas prórrogas) basándose en que, en el momento de presentarse en el Registro el Mandamiento de Inscripción de la Finca de que se trata, registral 23.392, a favor del ejecutante y, conjuntamente a éste, el consustancial Mandamiento de Cancelación de Cargas, tantas veces referido, lo que tuvo lugar el 31 de julio de 2019, la Anotación de Embargo Letra B se encontraba cancelada por caducidad lo que tuvo lugar el día 13 junio de 2019.

Segundo.–Ahora bien, aunque ciertamente el hecho de que cuando fueran presentados en el Registro los Mandamientos de Adjudicación y su correspondiente de Cancelación de Cargas posteriores, se encontrara cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo derivada del procedimiento judicial de ejecución que, a la postre, dio lugar a tales mandamientos de Adjudicación y Cancelación de cargas, respectivamente, no por ello se ajusta a derecho la resolución adoptada por el Sr. Registrador, en el sentido de denegar lo ordenado por la Autoridad Judicial en el mandamiento de cancelación, pues más allá de lo que resulta de la interpretación literal de los preceptos citados por el Sr. Registrador en su resolución, sería más ajustado a derecho hacer un interpretación de los mismos considerando que la finca se subastó cuando el embargo estaba vigente, y que además, se expidió certificación de cargas en fecha anterior a la subasta, y como es preceptivo, ésta se incorporó al procedimiento en esa misma fecha, de tal forma que tuvieron conocimiento de la misma todos los acreedores posteriores a nuestro embargo (...)

Tercero.–Igualmente, debe considerar para alcanzar una aplicación de los preceptos legales citados por el Registrador ajustada al caso concreto que nos ocupa, que, como ya se ha adelantado, en el momento de la celebración de la subasta se encontraba vigente la Anotación Preventiva de Embargo Letra B, (...) en prueba de tal extremo Certificación del Cierre de la Subasta de la finca objeto del presente recurso (...).

Cuarto.–Pues bien, sentado todo lo anterior, resulta adecuado traer a colación la STS n.º 427/2017 de fecha 7 de julio, en la que se contienen referencias relativas a los efectos de la caducidad de la anotación de embargo frente a terceros acreedores registrales, las cuales, como se verá, son ciertamente apropiadas para la resolución de las cuestiones planeadas en el presente recurso.

En ella, al igual que en el presente procedimiento, el Sr. Registrador se negó a cancelar las cargas posteriores a la anotación de embargo ejecutada porque cuando se presentó a inscribir el título de adjudicación dicha anotación había caducado. Para su resolución, la Sala acudió a la doctrina sentada por la misma en su Sentencia núm. 282/2007, de 12 de marzo, que fue reiterada por la Sentencia núm. 88/2015, de 23 de febrero, debiendo ser mantenida con arreglo a las disposiciones de la actual LEC 2000, especialmente a sus artículos 656, 659 y 674, donde se 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).

En base a tales fundamentos, la Sala Primera del TS dejó sentado que: “Dicha doctrina reconoce una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (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 de avalúo); b) proporcionar a los posibles lidiadores una información completa sobre las condiciones de 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 comunicar la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en el 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 (art. 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 el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar a la Sentencia de esta Sala núm. 1097/1994, 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.

En consonancia con la doctrina jurisprudencial aludida, de plena aplicación al caso que nos ocupa por la identidad existente entre el supuesto al que ésta se refiere y el que ahora nos ocupa, y aun cuanto esta parte no viene a negar que nuestra anotación de embargo estuviera caducada por el transcurso del plazo de 4 años (art. 86 LH), sin haber solicitado su prórroga, entendemos que, en atención a dicha doctrina, el Registrador debe cumplimentar el mandamiento judicial y cancelar las anotaciones posteriores, porque la anotación base del procedimiento no estaba caducada en el momento en que el registrador expidió la certificación de dominio y cargas de la finca a la que alude el art. 656 LEC, así como tampoco lo estaba en el momento en el que se produjo la subasta, sobre todo por ello viene impuesto por el art. 674 LEC.

Por tanto, procede, tal y como a continuación solicitamos, que se revoque la calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Huércal Overa objeto del presente recurso y, en consecuencia, se acuerde llevar a cabo la cancelación de todas las cargas existentes sobre la finca registral 23.392 del Registro de la Propiedad de Huércal Overa, posteriores a la que fuera la Anotación de Embargo que esta parte tenía a su favor sobre dicha finca, y todo ello de conformidad con lo ordenado en el Decreto dictado por el Juzgado y el correspondiente Mandamiento, tantas veces aludidos.

En su virtud,

Solicito al Sr Registrador:

Que habiendo por presentado este escrito y documentos adjuntos, tenga por formulado el recurso de que se trata y, en su virtud, conforme a lo previsto en el artículo 327, párrafo sexto de la Ley Hipotecaria, proceda a

rectificar la calificación recurrida, disponiendo conforme resulte adecuado en consecuencia; y subsidiariamente, para el caso de que decidiera mantener la calificación impugnada, proceda conforme a lo previsto en el mismo precepto para tales supuestos, en cuyo caso,

A la Dirección General de los Registros y Notariado, solicito:

Que teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, se sirva admitirlo; por interpuesto recurso en tiempo y forma contra la Calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Huércal-Overa, a la que se hace referencia en el encabezamiento, y en su virtud, estimando el mismo, revoque la calificación recurrida y, en su sustitución, acuerde proceder, en sus propios términos y especialmente en cuanto a lo ordenado sobre la cancelación de cargas a las que el mismo se refiere, conforme a lo acordado en el Mandamiento de Cancelación de Cargas y su subsanación, emitidos por el Juzgado y en el Procedimiento citados en el cuerpo de este escrito.»

#### IV

Con fecha 28 de noviembre de 2019, don Antonio Alcántara Martín, registrador de la Propiedad de Huércal-Overa, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97, 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165, 175 y 321 del Reglamento Hipotecario; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017, y 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 de 2014, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015 y 30 de junio y 19 y 20 de julio de 2017.

1. La cuestión que se plantea en este expediente ha sido resuelta por esta Dirección General en numerosos recursos, por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente).

En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo y su nota marginal de expedición de la certificación de título y cargas como consecuencia del mandamiento dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Huércal-Overa en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 667/2008, en el que se trabó dicha anotación, dado que dicha anotación preventiva había caducado antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad.

2. 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 el relativo a 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 (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

De otro modo: caducada la anotación, como acontece en el presente 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 solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el mandamiento de cancelación se presenta en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimana ya se había producido. En

consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Alega además el recurrente que a la fecha de la subasta y adjudicación del bien, la anotación preventiva causada en el procedimiento ejecutivo estaba vigente, y por tanto, que a dicha fecha debe estarse para analizar los efectos del mandamiento de la ejecución. Frente a tal razonamiento debe tenerse en cuenta que, aun cuando a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, el hecho de que se dicte 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, pues en ningún caso pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral desde la fecha de expedición de los documentos, sino desde la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria). En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación se presentó en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de que dimana ya se había producido.

Podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, 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.

La Ley Hipotecaria no contempla la prórroga de la anotación preventiva como consecuencia de la expedición de la certificación de cargas. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro a este respecto, al regular la expresa caducidad de las anotaciones preventivas. Efectivamente, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 2 de la disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil, determina taxativamente que «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».

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, dio 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 establece 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 de 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. 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 gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). No obstante, la certificación registral, hasta tiempos recientes ha sido estática, en el sentido de que informaba de la situación en un preciso momento temporal, lo que comportaba cierta información incompleta, ante posibles asientos posteriores a la fecha de la expedición de la certificación, que pudieran alterar su contenido.

En cierta medida estos riesgos se tratan de evitar mediante la comunicación prevista en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria y más recientemente mediante la certificación continuada prevista en los artículos 656.2 y 667.2

de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada por la Ley 42/2015, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

En este sentido, debe tenerse en cuenta que pueden existir procedimientos de ejecución que motivan anotaciones preventivas posteriores. En esta hipótesis puede ocurrir que una anotación preventiva anterior haya caducado y, al expedirse la certificación de dominio y cargas de la anotación posterior, no se haga constar en la certificación la anterior anotación, por haber caducado con anterioridad a su expedición. Esta situación puede constituir un grave riesgo para los adjudicatarios de los procedimientos posteriores, por la existencia de un embargo cuya anotación se ha cancelado por caducidad, a la que, sin embargo, se le pretenda dar eficacia preferente.

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

Basta que el rematante inscriba su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria, pero resulta sin embargo desproporcionado que, en sede registral, sin una declaración clara y terminante de la ley al respecto, se reconozca una eficacia cancelatoria de anotaciones posteriores a una anotación caducada, por el hecho de haberse expedido la certificación de dominio y cargas.

5. En cuanto al contenido de las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, recogidas en los precedentes «Vistos», ha de señalarse, en primer lugar, que están dictadas ambas, en relación con supuestos de hecho regidos por la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, y no por la actual; además, la primera de ellas establece claramente en su fundamento tercero que: «Es la propia parte recurrente la que, en el desarrollo del motivo, afirma que en ningún momento está recurriendo la calificación del registrador denegando la cancelación de las cargas posteriores ni la caducidad de su anotación de embargo, por lo que carece de sentido sostener que dicha norma ha sido infringida, sin perjuicio de que la pretensión de no afectación de la adquisición del dominio por los embargos que figuran en el Registro anotados con posterioridad a su propia anotación pueda sostenerse invocando la adecuada aplicación de otras normas jurídicas».

En estas dos Sentencias queda claro que no se impugna propiamente la actuación registral, sino que se contiene sobre la preferencia entre distintas anotaciones; en resumen, en sede judicial, puede discernirse sobre preferencia entre cargas, con independencia de su caducidad en el Registro, como se desprende del hecho de que en todas las sentencias indicadas hayan sido demandados los titulares de las cargas cuya cancelación no pudo practicarse.

6. El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática.

En la Resolución de esta Dirección General de 11 de enero de 2017, y en las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución.

El registrador está compelido por una norma legal (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), y no puede dejar de aplicarla, ni tiene competencias para valorar las pruebas que puedan existir y sean determinantes del motivo por el cual no se prorrogó la anotación que ha servido de base al procedimiento ejecutivo.

Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario.

7. Como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, debe diferenciarse la actuación y el proceder registral de la actuación en sede judicial.

Registralmente el defecto debe ser confirmado, 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.

8. En definitiva, el registrador deberá calificar el mandamiento cancelatorio conforme al contenido registral en el momento de la presentación del título. El ámbito de calificación de los documentos judiciales ha sido objeto de estudio en la reciente Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, que literalmente expresa lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

En aplicación de la citada doctrina, la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito civil, 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.

9. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

En este sentido cabe destacar que en el supuesto de la Sentencia de 7 de julio de 2017, aunque el procedimiento se inició como un juicio verbal de impugnación de la calificación del registrador en los términos previstos en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, ya desde su primera instancia se amplió el llamamiento procesal incluyendo como demandados a los acreedores titulares de anotaciones de embargo posteriores a la anotación caducada que había sustentado el procedimiento de ejecución que culminó con el mandamiento de cancelación denegado, por lo que esta intervención se produjo con motivo del recurso contra la calificación (extremo que en este caso no concurre).

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

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



adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación.

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

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

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

Madrid, 12 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.