

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6328** *Resolución de 24 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Terrassa n.º 5, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. G., Abogada, en nombre y representación de la mercantil «Inmobiliaria Bovet, SL», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Terrassa número 5, doña María del Pilar Blanco Cerezo, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

#### Hechos

I

Por virtud de mandamiento dictado el día 18 de febrero de 2018, el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Manresa ordenó la cancelación de la anotación de embargo causada en dicho procedimiento –letra B–, así como la de las cargas posteriores a la misma –letras E prorrogada por la G–. A la fecha de presentación de dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad Terrassa número 5 –6 de octubre de 2017–, la anotación letra B, en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada, puesto que dicho embargo se anotó el día 13 de junio de 2009, con lo que, a la fecha de presentación del mandamiento judicial, la anotación estaba caducada y fue cancelada por caducidad al inscribir la adjudicación acordada en el mismo procedimiento judicial.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Primero: Que con fecha 13 de junio de 2009 se practicó en este Registro anotación preventiva de embargo sobre una tercera parte indivisa de J. A. S. R., a favor de Inmobiliaria Bovet, SL, seguido por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Manresa en procedimiento ejecutivo número 326/1989 sección R, que motivó la anotación preventiva de embargo letra B con fecha 13 de junio de 2009 sobre la finca registral 138 de Vacarisses. Con fecha 9 de Septiembre de 2009, se expidió la certificación de dominio y cargas, que exige el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de un mandamiento de fecha 30 de julio de 2009. Segundo: Se presentó en este Registro con fecha 6 de octubre de 2017 testimonio del decreto y mandamiento de cancelación de cargas en virtud del procedimiento de ejecución ejecutivo número 326/1989 Sección R seguido por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Manresa, en la cual por decreto firme se adjudicaba la finca 138 de Vacarisses a favor de Inmobiliaria Bovet, SA, y se ordena la cancelación de la anotación de embargo causada en este procedimiento –letra B–, así como las cargas posteriores a la misma. Con fecha 27 de octubre de 2017 se practica la inscripción a favor de Inmobiliaria Bovet, SA, en virtud de la adjudicación expresada, y no se practica la cancelación de las cargas posteriores, porque han ganado rango preferente al estar la anotación preventiva de embargo letra B caducada. Fundamentos

de Derecho Según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria: “Las anotaciones preventivas, cualquier que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, excepto aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante esto, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos”. En fecha de la presentación de este mandamiento en este Registro de la Propiedad, la anotación letra B, en la cual sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada, como consecuencia de esto, los asientos posteriores mejoran su rango cuando dejan de estar sujetos a la limitación que por ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado la caducidad, Y esto porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes. Es de advertir, que aunque a la fecha de la adjudicación estaba vigente la anotación, la resolución judicial no implica la prórroga de la vigencia de la anotación y ha de entenderse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, conforme los artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria. En este caso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los cuales dimanaban ya se había producido. En conclusión, caducada la anotación en la cual se basa el procedimiento, se puede inscribir la adjudicación pero con mantenimiento y sin cancelación de las cargas posteriores a la ejecutada, la cual se podría haber evitado dictándose un mandamiento judicial que hubiera ordenado la prórroga de esta anotación en este caso hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución y sus consecuencias últimas sobre estas cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez. Entre otros, se ha de tener en cuenta la resolución de la Dirección General de 20 de julio de 2017. Por todo esto suspendo la inscripción solicitada conforme la presente calificación. La notificación de la presente calificación negativa comportará la prórroga de vigencia del asiento de presentación, conforme el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Durante este plazo podrá, en su caso, solicitarse la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Ante esta calificación podrá: Terrassa, La Registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Pilar Blanco Cerezo registrador/a Registro Propiedad Terrassa 5 a día nueve de Enero del año dos mil dieciocho».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. G., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Inmobiliaria Bovet, SL», interpuso recurso el día 31 de enero de 2018 con arreglo a las siguientes alegaciones: «Hechos: Primero.–Inmobiliaria Bovet, SL es titular de la finca 138 de Vacarisses, según los siguientes títulos: - Pleno dominio de dos terceras partes indivisas por título de aportación –según escritura autorizada por el Notario D. Luis Baciero Ruiz, de fecha 27 de septiembre de 2004– y su posterior enmienda, mediante escritura autorizada por el Notario D. Luis Baciero Ruiz de fecha 14 de octubre de 2008. - Pleno dominio de una tercera parte indivisa por el título de adjudicación, bajo el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 326/1989 del Juzgado de Primera Instancia n.º1 de Manresa -seguido contra J. A. S. R. y M. T. C. F.–, según mandamiento judicial de fecha 18 de febrero del 2013 (...) Esta adjudicación dimana de la anotación preventiva de embargo a favor de mi representada, acordada por Provisión de fecha 5 de marzo del 2009, tramitada ante esta oficina registral mediante mandamiento judicial de la misma fecha (...) Segundo.–En fecha 6 de octubre del 2017, esta parte presentó mandamiento de adjudicación de fecha 18 de febrero del 2013, expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Manresa bajo el procedimiento

ejecutivo antes referenciado, con el correspondiente Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados liquidado en fecha 4 de octubre del 2017, a fin de proceder a su inscripción registral. Tercero.—En fecha 27 de octubre del 2017, este Registro emitió nota de calificación practicando la inscripción del dominio de la finca 138 de Vacarisses, a favor de Inmobiliaria Bovet, S.L., con la siguiente advertencia que se transcribe de manera literal: “Es de advertir, que la anotación preventiva de embargo que se ejecutaba en este acto, constaba caducada en este Registro, por lo que no pueden cancelarse los asientos posteriores a dicha anotación caducada porque los siguientes a ésta habían ganado rango preferente”. Por tanto, no se ha procedido a la cancelación de la anotación de embargo preventivo sobre una tercera parte indivisa de dicha finca que consta a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, por un procedimiento contra J. A. S. R. que motivó la anotación de la letra E de fecha 3 de enero del 2011, prorrogada en fecha 14 de enero de 2015. Por esta parte se volvió a solicitar la cancelación de la anotación de embargo preventivo en base al escrito de alegaciones de fecha 12 de diciembre de 2017, que ha dado lugar a la calificación negativa que por la presente se recurre. La misma se fundamenta en el hecho que “En fecha de la presentación de este mandamiento en este Registro de la propiedad, la anotación letra B, en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada, como consecuencia de esto, los asientos posteriores mejoran su rango cuando 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 del reglamento hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado la caducidad, y esto porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes”. Así como para entender el registrador que: “aunque en la fecha de adjudicación estaba vigente la anotación, la resolución judicial no implica la prórroga de la vigencia de la anotación y ha de entenderse a la fecha de su presentación en el registro de la propiedad, conforme al artículo 24 y 32 de la Ley Hipotecaria”. Cuarto.—Como podemos observar, la resolución dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Manresa, que acuerda la anotación preventiva de embargo de la tercera parte indivisa de la finca 138 de Vacarisses a favor de la mercantil Inmobiliaria Bovet, SL, es de fecha 5 de marzo del 2009, que motivó en fecha 16 de junio del 2009 la anotación letra B, claramente anterior a la anotación preventiva de embargo a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, que es de fecha 3 de enero del 2011. El mandamiento judicial de adjudicación de fecha 18 de febrero de 2013 dispone lo siguiente: “Se acuerda la cancelación de la anotación preventiva de embargo ejecutada en este procedimiento, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a aquella. Procédase también a la cancelación de todas las anotaciones o inscripciones posteriores que se hubiesen verificado después de expedida la certificación prevenida en el art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque no consten en la misma”. (...) Por lo tanto, en base a aquello dispuesto por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Manresa, en su decreto de adjudicación de fecha 12 de enero del 2013 motivada por la anotación de embargo de fecha 5 de marzo del 2009, la posterior anotación a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria de fecha 3 de enero del 2011, no solo se había de cancelar, sino que tampoco se había de admitir su prórroga, por haberse extinguido el derecho a favor de la entidad bancaria. En base a los siguientes: Fundamentos de Derecho I.—Esta parte considera que la calificación que se recurre no es conforme al derecho de conformidad con la jurisprudencia recaída al efecto y, en concreto, en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de marzo del 2007, sala 1.ª del Civil que, resolviendo un supuesto similar, determinó la cancelación de las cargas posteriores. Citamos sentencia: “En definitiva la cuestión queda planteada en términos de decidir si el procedimiento de apremio que culmina en la adjudicación de los embargos ha de quedar afectado por la circunstancia de que, mientras el mismo de sustancia, hayan transcurrido los 4 años de vigencia de la anotación preventiva de embargo que ampara al acreedor y en consecuencia se haya producido la cancelación del asiento correspondiente”. El artículo 1489 LEC dispone que cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles antes de

procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al registrador de la Propiedad para que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes, o que se hallen libres de cargas; por su parte el artículo 1490, dispone que el registrador de la Propiedad comunicará a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta el estado de la ejecución, para que pueda intervenir en el avalúo y subasta de los bienes si les conviene. La certificación de derechos y cargas persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (...) Así puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior –como puede ser la caducidad de la anotación embargo extendida a favor del ejecutante– no modifica dicha situación (...) El artículo 1512 de la misma Ley dispone, que aprobado el remate, “las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes si las hubiese, al Crédito del actor, continuaran subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate; lo que a sensu contrario, implica que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores que habrán de ser canceladas según dispone el artículo 1518”. Esta sentencia también declara que: “... por ello no solo la protección del eventual adjudicatario de los bienes embargados sino además el propio conocimiento que el beneficiario por las ulteriores anotaciones de embargo tenía, de la existencia de otro anterior y de la certificación de cargas libradas por razón del mismo para la ejecución de los bienes, determina que las anotaciones ulteriores no deban subsistir en perjuicio de quien actuó amparado en el contenido de la certificación de cargas obrante en el proceso ejecutivo”. II.–El artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar el documento judicial “los obstáculos que aparecen en el Registro”; y entre estos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha podido ser parte o ha estado escuchado el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. En este sentido, se alegan las exigencias del principio de tracto sucesivo, las cuales han de llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas como en el presente caso, y en el que hubieran podido defender su posición jurídica como a titulares actuales de la finca. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 CE) impide extender las consecuencias de un procedimiento a quien no ha estado parte, ni ha intervenido de ninguna manera, exigencia en que el ámbito registral, y a la salvaguarda judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial posterior, asientos que comprometan una titularidad anterior, si no consta que este titular ha estado parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. En este sentido, se pone de manifiesto que el Registrador, cuando inscribe la anotación preventiva de embargo letra E a favor del BBVA era pleno conocedor de la existencia de la anotación de embargo letra A (entre otras anteriores a la suya), así como de la existencia de la certificación de dominio y cargas expedida en fecha 9 de septiembre del 2009. No habiendo estado mi mandante parte en el procedimiento judicial con BBVA, ni habiendo estado escuchada a los efectos del artículo 100 del Reglamento hipotecario, esta no ha podido tener conocimiento ni ha podido defender su título y posición jurídica como actual titular registral. Si bien es cierto que de conformidad con el artículo 66 Ley hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 LEC se podría ejercitar la correspondiente acción de tercería de mejor derecho, entendiéndose esta parte que, en el momento de la inscripción de la carga a favor del BBVA, ya se tenía conocimiento de la efectiva ejecución del embargo letra A, por la cual cosa: Por lo mencionado, Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado: Que tengan

por presentado este escrito, por aportados los documentos que se acompañan y por efectuadas sus manifestaciones, acordando la cancelación de las anotaciones letras E y G que pesan sobre la finca 138 de Vacarisses, quedando extinguido el derecho del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA, sobre la misma, y consecuentemente se haga constar que dicho inmueble se encuentra libre de cargas».

## IV

La registradora emitió informe el día 7 de febrero de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente 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, 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 y 9 de abril de 2018 (esta en consulta vinculante).

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso ha sido objeto de estudio por esta Dirección General en numerosos recursos, por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (*vide* «Vistos»).

En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar la anotación preventiva de embargo posterior a la letra B, que grava la finca, como consecuencia del despacho de la adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes del procedimiento en el que se trabó dicha anotación, que se encuentra caducada, 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 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 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).



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

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se había producido, en consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de la anotación preventiva de embargo posterior, que se encuentra vigente, al estar caducada la anotación del embargo letra B, 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 solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

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 aquel.

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, da nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria disponiendo expresamente la caducidad no ya solo de la anotación preventiva, sino también de su prórroga, quedando derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

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. 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).

No obstante, la certificación registral, hasta tiempos recientes ha sido estática, en el sentido de que informaban 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.

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

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, es lo cierto, que el ordenamiento jurídico tiene previstas las fórmulas precisas para que esos derechos no se desconozcan, mediante el mecanismo de la prórroga, que en la última redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puede renovarse tantas veces como sea necesario.

Basta que el rematante inscriba su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria, pero parece 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 a 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2017, y 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 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 dice: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos



dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora 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 Española y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

En este sentido cabe destacar que en el supuesto de la de 7 de julio de 2017, aunque el procedimiento se inició como un juicio verbal de impugnación de la calificación del registrador en los términos previstos en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, ya desde su primera instancia se amplió el llamamiento procesal incluyendo como demandados a los acreedores titulares de anotaciones de embargo posteriores a la anotación caducada que había sustentado el procedimiento de ejecución que culminó con el mandamiento de cancelación denegado, por lo que esta intervención se produjo con motivo del recurso contra la calificación (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 la registradora 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 24 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.