

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12903** *Resolución de 19 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo en procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don V. L. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Casco Antiguo de Cartagena, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo en procedimiento de ejecución.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento, firmado electrónicamente el día 8 de marzo de 2021 por doña M. E. A. F, letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Cartagena, en el procedimiento de medidas cautelares número 516/2012, derivadas del procedimiento ordinario número 516/2012, se ordenaba la prórroga de la anotación preventiva de embargo practicada sobre determinadas fincas.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María del Carmen García-Villalba Guillamón, registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la ley Hipotecaria, notifico la siguiente calificación negativa acordada el día 16 de abril de 2021:

##### I. Hechos:

1.º El documento calificado es mandamiento firmado electrónicamente el día 8 de marzo de 2021 por la Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Cartagena, medidas cautelares 516/2012 0001, derivado de procedimiento ordinario 0000516/2012, presentado bajo el asiento 398 del diario 31.

2.º En el mandamiento se ordena la prórroga de la anotación preventiva practicada sobre las fincas que indica.

3.º Consultado el Registro, se observa que las anotaciones practicadas, que ya fueron objeto de prórroga, se encuentran caducadas.

##### II. Fundamentos de Derecho:

1.º No procede la prórroga ordenada en el mandamiento, al estar caducadas las anotaciones a que se refiere, siendo presupuesto para la práctica de la prórroga la vigencia de tales anotaciones.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 16 de abril de 2021 denegar la práctica de anotación de prórroga de las anotaciones de embargo por el defecto insubsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho.

Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación.

Contra esta calificación negativa caben las siguientes actuaciones (...)

Cartagena, a dieciséis de abril de dos mil veintiuno. La registradora (firma ilegible)  
Fdo.: María del Carmen García-Villalba Guillamón.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don V. L. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Casco Antiguo de Cartagena, S.A.», interpuso recurso el día 31 de mayo de 2021 en virtud de escrito y en base a la paralización del plazo suspensión caducidad asientos registrales:

«Fundamentos de Derecho

I. (...)

III. Fondo del asunto. Paralización plazo suspensión caducidad asientos registrales.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020, por la que responde a la consulta del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales.

Hay que tener en cuenta que la Disposición adicional cuarta del real Decreto-Ley 21/20, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19 (BOE 10 de junio de 2020), en relación a la caducidad de los asientos registrales suspendidos en virtud del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, determina:

“Con efectos desde el 10 de junio de 2020, se alza la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, reanudándose su cómputo en esa misma fecha.”

De esta misma forma, mediante la Disposición Adicional cuarta del citado Real Decreto-Ley, se levanta la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales establecidos mediante el art. 42 del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, permitiendo de este modo acompasar el levantamiento de los plazos de caducidad de los asientos registrales con el de los plazos administrativos y el de los plazos judiciales, cuya suspensión se ha levantado, respectivamente, el 1 y el 4 de junio, mediante el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo.

Por su parte la Instrucción de 4 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Pública y Fe Pública, sobre levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19 (BOE 10 de junio de 2020) dispone en su apartado primero que:

“El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales que hubiesen quedado suspendidos en virtud de lo dispuesto en el artículo 42 del real Decreto ley 8/20220, de 17 de marzo, es decir, asientos de presentación, anotaciones preventivas, menciones, notas marginales y de cualquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, seguirá en suspenso hasta el levantamiento de la suspensión en este ámbito. El cómputo de los plazos se reanudará, por tanto, al día siguiente de la finalización del estado de alarma y de sus prórrogas, en los términos establecidos por el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, o el día de la expresa derogación de la artículo 42.”

El día de la expresa derogación del art. 42 ha tenido lugar el día 10 de junio, en el mismo día de la publicación de la Instrucción de 4 de junio de 2020.

La Dirección General ha acordado resolver la consulta por parte del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, sobre la forma de cómputo de los plazos de vigencia de los asientos, dados los días en que han estado interrumpidos en los siguientes términos:

Primero. El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo que entró en vigor el estado de alarma, hasta el 9 de junio, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020.

Segundo. A partir del día 121 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma:

1. Se reanudará el cómputo de los plazos de los asientos de presentación vigentes al inicio del estado de alarma, hasta el máximo de 60 días hábiles desde su vigencia conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria. A estos efectos el día 10 de junio de 2020 se considerará como el primero del levantamiento de la suspensión

2. Los asientos de presentación practicados durante el estado de alarma, inician el cómputo de su vigencia el día 10 de junio de 2020.

3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales.

Así pues, en materia de anotaciones preventivas sujetas al plazo ordinario del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, practicado y vigente a fecha 14 de marzo de 2020, el cómputo para su caducidad habrá de hacerse de fecha a fecha, ampliándose en 88 días naturales adicionales a la misma.

Este plazo en días naturales, como excepción al artículo 109 del Reglamento, se justifica en la propia singularidad de las circunstancias que han motivado el estado de alarma. Nótese, en cualquier caso, que la suma de 88 días naturales a la fecha en que, de no haber mediado la suspensión por el estado de alarma se hubiese producido la caducidad, arroja el mismo resultado que el que supondría reanudar el cómputo desde el 10 de junio de 2020 por el número de días que faltasen para su caducidad; es decir, se trata de una forma de computar más sencilla que simplifica el cálculo sin variar su resultado, cumpliendo así con lo previsto por la Disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 11 de junio de 2021, confirmó la nota de calificación 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 de 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 y 20 de abril de 2021.

1. Expedido el día 8 de marzo de 2021 mandamiento ordenando prorrogar anotación preventiva de embargo sobre determinadas fincas dentro del procedimiento de ejecución fue denegado por la registradora al haber caducado la anotación preventiva del embargo. El recurrente entiende que procede la prórroga si se tiene en cuenta la prórroga de los plazos registrales por la epidemia Covid-19.

La anotación de embargo, que se practicó el día 30 de julio de 2012, fue prorrogada por cuatro años más el día 14 de abril de 2016, en virtud de mandamiento expedido el día 18 de febrero de 2016, en virtud de diligencia de ordenación de igual fecha 18 de febrero de 2016. No consta nota marginal de expedición de certificación de cargas. El mandamiento ordenando la prórroga de la anotación se presenta en el Registro el día 8 de marzo de 2021.

2. La doctrina de este Centro Directivo ha sido expuesta en numerosas Resoluciones citadas en los «Vistos», en particular en la Resolución de 9 de abril de 2018 en consulta vinculante sobre la materia formulado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

Doctrina que, como ahora veremos, debemos mantener acomodándola a la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo.

3. La doctrina tradicional de este Centro Directivo parte de lo establecido en el artículo 86.1.º de la Ley Hipotecaria: «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 aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes. De otro modo: caducada la anotación, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de los asientos posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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

desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

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.

Una vez reiterado el carácter temporal de la anotación preventiva, se planteó el problema de la cancelación de las anotaciones prorrogadas conforme a la legislación anterior.

La Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 dejó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero de 2000, de Enjuiciamiento Civil, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. Asumido este criterio, para este Centro Directivo y en atención al mismo principio de protección del tráfico inmobiliario, se hizo necesario determinar un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsibles dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, desde la Resolución de esta Dirección General de 29 de mayo de 1998, se adoptó el criterio de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación.

Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras muchas Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero, 23 de mayo y 18 de junio de 2005, 16, 17, 18, 21 y 23 de febrero, 4 de marzo, 5, 7, 17 y 18 de abril, 14 de junio, 20 de octubre y 5 de diciembre de 2006, 2 de febrero y 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 4 de junio de 2010, 18 de junio de 2011, 8 de junio de 2012 y 4 de noviembre de 2014.

Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las referidas anotaciones prorrogadas conforme a la legislación anterior no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o, si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

Por otra parte, y de acuerdo con el vigente artículo 86 de la Ley Hipotecaria, 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». 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 o anotados, 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.

Tampoco supone el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas. Es más, su extensión ni siquiera significa que el procedimiento de ejecución llegue a culminarse.

En este sentido, cabe señalar que la certificación registral hasta tiempos recientes ha sido estática, en el sentido de que informaba de la situación registral en un preciso momento temporal, lo que comportaba que el procedimiento transcurriera ajeno a posibles asientos practicados con posterioridad a la fecha de la expedición de la certificación, que pudieran alterar su contenido y efectos al afectar a derechos comprendidos en la misma.

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 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, medidas que no hacen sino confirmar la posibilidad de que se presenten e inscriban otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del citado artículo 667.

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.

Así, en el caso de existencia de cargas posteriores a la anotación preventiva para cuyo procedimiento se ha expedido la certificación, el desarrollo de los respectivos procedimientos que las motivaron, en el caso de otras anotaciones preventivas, o incluso el inicio de otros, como sucede en el caso de un hipoteca posterior cuya ejecución se haya iniciado con posterioridad a la extensión de la referida anotación, pueden provocar a su vez la expedición de certificaciones de cargas para sus respectivos procedimientos.

En esta hipótesis, si una anotación preventiva anterior hubiese caducado, se considerará extinguida y, consecuentemente, no se incluirá al expedirse la certificación de dominio y cargas de la anotación o ejecución hipotecaria posterior. Este es el supuesto al que se refiere la Sentencia número 810/2005, de 4 de noviembre, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, que hace prevalecer el dominio adquirido por el adjudicatario en un procedimiento de ejecución que había motivado la anotación de embargo letra B, y que accede al Registro cuando dicha anotación estaba aún vigente, sobre el de aquel adjudicatario de la misma finca en el procedimiento que había causado la anotación letra A que, sin embargo, inscribe su título cuando la referida anotación letra A ha caducado. En concreto señala esta Sentencia: «La adjudicación a favor de la recurrente no puede retrotraer sus efectos a la fecha de la anotación preventiva del embargo de que traía causa, puesto que, por imperativo legal, había caducado, como apreció el registrador al rechazar dicha retroacción de la segunda adjudicación por ser preferente (arts. 131 y 133 II RH), mientras que la prioridad de la segunda adjudicación debe fijarse en virtud de la anotación preventiva de embargo de la que traía causa, la cual ya estaba vigente cuando la primera adjudicación se produjo y cuando tuvo ingreso en el Registro».

Incluso puede darse el caso de que, después de caducada una anotación preventiva y cancelada la misma y su nota de expedición de la correspondiente certificación de dominio y cargas, se practique una nueva anotación de embargo. En este caso, el nuevo anotante ni siquiera habrá tenido ocasión de conocer la existencia de la anotación caducada y del procedimiento del que esta dimana, porque ni en la información registral obtenida al tiempo del despacho del mandamiento judicial que la motiva, ni en la certificación registral de dominio y cargas que se expedirá para su propio proceso de ejecución, se recogerá mención alguna a la referida anotación caducada.

En este tipo de situaciones puede constituir un grave riesgo para los adjudicatarios de los procedimientos posteriores que se pretenda mantener la eficacia de una anotación anterior caducada por el hecho de que en su momento se hubiera expedido la correspondiente certificación de dominio y cargas.

Debe también considerarse la situación del tercer poseedor que ha adquirido e inscrito el dominio de una finca que estuvo anteriormente gravada con una anotación de embargo ya caducada y a cuyo margen constaba la extensión de la correspondiente nota marginal. Si la finalidad esencial de la anotación preventiva es la enervación de la fe pública registral, una vez caducada no puede privarse del amparo de esta última a quien realizó su adquisición, precisamente, cuando no estaba vigente el asiento destinado a advertir sobre la posibilidad de modificación de las inscripciones registrales como consecuencia del proceso. La propia Sala Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia número 1212/2006, de 21 de noviembre, es la que ofrece una respuesta al afirmar: «Al haber caducado, la anotación preventiva de embargo no puede surtir los efectos jurídicos que le resultan propios, tanto en lo relativo a la publicidad como a la preferencia o rango, de modo que operada la cancelación de la anotación, sea por error o por caducidad (como es el caso), desaparece del Registro de la Propiedad la constatación de la existencia del procedimiento y, con ello, la preferencia registral de que gozaba el embargo. La sociedad demandada adquirió eficazmente, en virtud de subasta pública celebrada por la Hacienda Pública, y no por ello asumió la obligación de pago del crédito garantizado con el embargo, sino que quedó sometida a la posibilidad de que el bien sujeto a embargo anotado preventivamente fuera objeto de nueva ejecución fundada en tal anotación (...)».

Hay un argumento más que ofrece 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.

Singularmente del contenido de la propia certificación resultará la fecha en la que se extendió la anotación de la que trae causa, lo cual permitirá conocer si previsiblemente mantendrá su vigencia hasta la finalización del procedimiento, para en caso contrario solicitar su prórroga y así asegurar los resultados del procedimiento, sin que sea razonable forzar los efectos de la nota marginal más allá de sus justos y legales términos cuando la propia ley ritual ofrece al interesado mecanismos suficientes para preservar sus derechos, siempre que, claro está, actúe con la diligencia debida.

De la misma forma, basta que el rematante procure la inscripción de su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria, pero parece igualmente desproporcionado que, en sede registral, sin una declaración clara y terminante de la ley al respecto, se reconozca eficacia cancelatoria una anotación caducada y aún menos de forma permanente, por el hecho de haberse expedido en su día, la certificación de dominio y cargas.

5. Este Centro Directivo mantuvo la posición anterior a pesar de las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017. Se destacaba que en los supuestos analizados la certificación de expedición de certificación de cargas no tenía el carácter de continuada y el procedimiento transcurría ajeno a la evolución registral, situación que no se producirá con la normativa actual, de forma que se proporcionará a los posibles licitadores una información puntual y completa sobre las condiciones de adquisición.

Entrando en el fondo de la cuestión planteada, se consideró que debían diferenciarse dos ámbitos distintos: el procesal y el registral.

En cuanto al ámbito procesal, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, contiene dos afirmaciones que es preciso analizar separadamente.

En primer lugar, dice expresamente que «la situación registral que proclama (la certificación) 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». Es decir, admite expresamente la posibilidad de que se extiendan asientos con posterioridad a la fecha de la expedición de la certificación que alteren los derechos comprendidos en esta y la propia caducidad de la anotación. Por ello, cuando fija la situación registral del inmueble conforme a la resultante de la expedición de la certificación, debe entenderse que lo es a los solos efectos de la adquisición del inmueble derivada de la ejecución y, por tanto, permanece inamovible únicamente dentro del proceso, donde además podrán dirimirse las controversias sobre la preferencia civil de embargos.

Continúa la Sentencia señalando: «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 congruencia con lo dispuesto en el inciso anterior la sentencia destaca el efecto cancelatorio de la anotación que sirve de apoyo a la ejecución, pues «ha causado estado», esto es, la preferencia que tuviese conforme al contenido del Registro en el momento de expedir la certificación es la que determina que asientos deberán ser cancelados. Pero nuevamente lo es a los efectos del proceso («producido su finalidad para dicha ejecución»).

En cuanto a la repercusión de las afirmaciones de la Sentencia en el ámbito puramente registral se dijo que la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal determinan el momento en que se fijan las titularidades y cargas que condicionaran el proceso, pero 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.



Tampoco 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 manera automática.

Y se entendió que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado por la misma ha perdido el derecho 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. 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 ser determinantes del motivo por el cual no se prorrogó la anotación que ha servido de base al procedimiento ejecutivo.

En cuanto a la segunda afirmación, el efecto cancelatorio de la anotación caducada, aun cuando haya podido apreciarse en el proceso, no podrá tener reflejo registral, ya que el asiento soporte de la preferencia ganada ha devenido inexistente. Podría interpretarse que, tras la citada sentencia, 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, ni puede extraerse dicha conclusión de la citada Sentencia, ni hay apoyo legal que permita hacerlo. El propio Tribunal Supremo en Sentencia de 12 de marzo de 2007, reconoció la particularidad del ámbito de actuación registral cuando afirma que el artículo 86 «integra un precepto meramente instrumental con efectos registrales que determina la caducidad de las anotaciones preventivas a los cuatro años de la fecha de la anotación misma con posibilidad de prórroga por igual plazo».

Además, como se ha destacado anteriormente, el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario y la doctrina de esta Dirección General ha dado solución a las situaciones anteriores a esta norma como se hizo constar anteriormente.

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 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 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.

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. No obstante, esta circunstancia evidentemente no pudo ser tenida en cuenta por la registradora ni debe cuestionar la corrección de la calificación aun cuando como consecuencia de la ampliación de la demanda a los acreedores posteriores deviniera innecesario el inicio de un procedimiento donde estos pudieran tener intervención.

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 estos requisitos del art. 155.4 LC 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».

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad habrán de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo podrán 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.

Todo ello sin perjuicio 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.

6. 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, dónde además podrán dirimirse las controversias sobre la preferencia civil de embargos”. Y por lo que respecta al “efecto cancelatorio” de la anotación que sirve de apoyo a la ejecución, al haber causado estado, “lo es a los efectos del proceso”. Frente a lo anterior, en el ámbito registral, la DGRN advierte que la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal “no suponen el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas ni la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento”. Añade que no corresponde al registrador “entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que queda reservadas a los procedimientos judiciales, fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de forma automática”. Y remarca que el registrador está compelido por una norma legal, el art. 86 LH, que no puede dejar de aplicar.

Por otra parte, niega que el pretendido “efecto ”cancelatorio de la anotación preventiva cancelada pueda tener reflejo registral, en la medida en que “el asiento soporte de la preferencia ganada ha devenido inexistente”. Sin que pueda atribuirse a la expedición de la certificación de cargas y a la extensión de la nota marginal un efecto de prórroga indefinida de la anotación preventiva a la que se refiere. La resolución concluye que “la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito procesal, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejore su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente». Y remite para resolver la cuestión de fondo sobre las preferencias de cargas a las tercerías de mejor derecho o dominio, o las reclamaciones apoyadas en la ausencia de buena fe”.

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

En el primer aspecto, mientras no varíe la regulación de la anotación preventiva de embargo, que tiene un plazo de vigencia de cuatro años, susceptibles de prórroga por otros cuatros años y de sucesivas prórrogas, la falta de prórroga de la anotación conllevaría su caducidad y la cancelación del asiento. De tal modo que quien consulte a partir de entonces la situación registral de la finca, no conocerá de la existencia de aquel embargo.

En el segundo aspecto, la certificación de cargas permite conocer las cargas y derechos anteriores al embargo por el que se sigue la ejecución, así como las condiciones en que se puede adquirir en dicha ejecución (cargas que no desaparecerán con la adquisición). Si en el ínterin caduca la anotación de embargo y se cancela este asiento y la nota marginal de la certificación de cargas, con el efecto legal de que se pierda la prioridad registral que legitimaría al adjudicatario del bien en la ejecución a obtener la cancelación de las cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad, también se genera una inseguridad jurídica sobre las adquisiciones en ejecuciones judiciales y en general vías de apremio.

El planteamiento de esta controversia ha quedado matizado con la reforma de los arts. 656.2 LEC y 667.2 LEC, por las leyes 19/2015, de 13 de julio, y 42/2015, de 5 de octubre, que introduce un sistema de información continuada del registro a través del portal de subastas “hasta el término de la subasta”. Así, por una parte, el art. 656.2 LEC regula la comunicación que el registrador debe hacer al letrado de la Administración de Justicia y al portal de subastas, de la presentación de otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial contenida en la certificación de cargas: “El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.” El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido». Y el art. 667 LEC, que regula la convocatoria de la subasta, en su apartado 2, prevé el sistema actualización permanente de la información registral de la finca hasta el término de la subasta: “El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta”.

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

Frente a la objeción formulada por la Dirección General de que no existe precepto legal que lo explicita así, el Tribunal Supremo advierte «que un pronunciamiento jurisprudencial al respecto sería la culminación de una interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico, en concreto el registral y el procesal, en aras de la seguridad jurídica. Cuando la dicción literal de los preceptos legales vigentes da lugar a

una contradicción con una merma de seguridad jurídica para el sistema de ejecución o vías de apremio, con remedios desproporcionadamente onerosos y en muchas ocasiones insuficientes para quien adquiere confiado en la certificación de cargas, como es la tercería de mejor derecho o de dominio, los tribunales deben realizar una interpretación integradora de las normas del ordenamiento jurídico. Si la seguridad jurídica preventiva pivota sobre la vigencia de los asientos registrales y la información que en un momento determinado suministran, y en este caso la quiebra de esta seguridad provendría de dar eficacia a un asiento (anotación preventiva de embargo) que se había cancelado, frente a los titulares de derechos o cargas inscritos o anotados con posterioridad, ese riesgo de inseguridad se salvaría si no llegara a cancelarse aquel asiento.

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

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

7. Bajo la doctrina que acabamos de exponer –sigue diciendo el Tribunal Supremo– «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.»

7. 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 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.

8. Aplicando esta doctrina al supuesto de hecho de este expediente, procede desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, ya que al tiempo de la presentación del mandamiento de prórroga en el Registro, que es la fecha que ha de tenerse en cuenta de acuerdo con los principios básicos del procedimiento registral (y no la fecha de solicitud de la prórroga en el juzgado) las anotaciones preventivas –respecto de las cuales no se habían expedido certificación de cargas– ya estaban caducadas, por lo que no concurría el presupuesto necesario para la prórroga que es la de su vigencia.

Respecto del cómputo del plazo de vigencia de las anotaciones según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 11 de junio de 2020 –de consulta del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales– el plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha, plazo al que habrá que sumar además los 88 días naturales en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales debido al estado de alarma.

Si se tiene en cuenta la fecha de 14 de abril de 2020 (vencimiento de la prórroga de la anotación) y que hay que adicionar 88 días naturales como consecuencia de la suspensión operada por el estado de alarma –tal como bien señala el recurrente–, las anotaciones tuvieron vigencia hasta el día 11 de julio de 2020, siendo así que la presentación en el Registro del mandamiento de prórroga no tuvo lugar sino hasta el 8 de marzo de 2021. En consecuencia, estaban ya caducadas al tiempo de practicarse el asiento de presentación del mandamiento.

9. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Este Centro Directivo, en Resolución de 9 de enero de 2014, reiterada por otras como la de 31 de marzo de 2014 y 20 de abril de 2021, ha recogido la reiterada doctrina del mismo (vid. «Vistos») en virtud de la cual, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta.

Tras la Sentencia del Tribunal Supremo número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil, habrá que tomar en consideración en su caso la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, puesto que desde esta fecha habrá que computarse la caducidad, salvo que exista una anotación de prórroga de fecha posterior.

Esta caducidad opera de forma automática, *ipso iure*, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

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

cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, lo que se produce con ocasión de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todos los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales.

El carácter radical y automático de la caducidad como modo de extinción de los asientos que nacen con vida limitada, la trascendencia *erga omnes* de la institución registral y la naturaleza misma de la prórroga, solo predicable de los asientos en vigor, determinan la imposibilidad de prorrogar una anotación de embargo caducada.

En consecuencia, 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, 19 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.