

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3979 *Resolución de 28 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villarcayo a practicar las cancelaciones ordenadas en el mandamiento de cancelación librado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por doña A. G. A., abogada, y doña M. M. R. S., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Ruizal Hermanos, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Villarcayo, don Antonio Requena Tapiador, a practicar las cancelaciones ordenadas en el mandamiento de cancelación librado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos

I

El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villarcayo dictó decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

II

Presentado testimonio de dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Villarcayo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentados con fecha 7 de Octubre de 2021 bajo el Asiento 389 del Diario 87 testimonio de decretos firmes de adjudicación y aclaratorio de 20 de Noviembre y 10 de diciembre de 2020 y mandamiento de cancelación por duplicado expedidos respectivamente el 9 de Abril y 30 de Septiembre de 2021 por Doña M. B. S. L., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 1 de Villarcayo, donde se tramita proceso de Ejecución de Títulos Judiciales 198/2012 a instancia de Ruizal Hermanos S.L. frente a Hermanos López Martínez S.A., que autoliquidaron el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales el 29 de Enero de 2021 por la adjudicación –según copia del decreto y modelo 600 que se acompañan– y el 7 de Octubre de 2021 por la cancelación, acompañados de justificante de presentación a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en la Diputación de Burgos con fecha 27 de Julio de 2021, el registrador de la Propiedad que suscribe, previo su examen y calificación y consultado el Registro, ha procedido a su inscripción al tomo 2329, libro 124, folio 147, finca 14.236, inscripción 3, CRU 09012001605406, a favor de Ruizal Hermanos S.L, por título de adjudicación.

Inscrita por primera vez la Referencia Catastral de la finca, según consulta catastral que se acompaña.

Los asientos practicados gozan de la protección de los Tribunales conforme a los arts. 1-17-32-34-38-41-97 de Ley Hipotecaria.

Extendidas notas de afección al impuesto.

Canceladas por caducidad cuatro notas de afección al impuesto.

Canceladas por caducidad las anotaciones preventivas de embargo letra E a favor de Ruizal Hermanos S.L. y letra H a favor de Burgodist S.L. y las notas de expedición de certificación al margen de ambas, de conformidad con el art. 86 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su Reglamento.

Se advierte a los interesados que sobre dicha finca se están llevando a cabo expediente administrativo de apremio n.º 15/95927 en la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social n.º 02 de Burgos en Miranda de Ebro y proceso de Ejecución de Títulos Judiciales 64/2019 en el Juzgado de lo Social n.º 2 de Burgos a instancia de Doña C. D. S., con destino a los cuales se expidieron con fechas 25 de Abril y 21 de Agosto de 2019 las correspondientes certificaciones de dominio y cargas.

Denegada la cancelación solicitada en el mandamiento –en cuanto a las anotaciones preventivas de embargo letra G a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social y letra H a favor de Doña C. D. S.– por el siguiente defecto:

La anotación que originó la adjudicación –letra E– practicada el 10 de diciembre de 2015, se cancela ahora por caducidad. En consecuencia, no se pueden cancelar las cargas posteriores.

Así se deduce de los artículos 17, 20, 32, 77, 83, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; artículos 175, 206 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Contra la presente nota de calificación (...)

Villarcayo, 29 de octubre de 2021.–El registrador Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Antonio Requena Tapiador con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. G. A., abogada, y doña M. M. R. S., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Ruizal Hermanos, S.L.», interpusieron recurso el día 9 de diciembre de 2021 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primero. La resolución recurrida establece (...)

Segundo. El mandamiento de cancelación de cargas, es emitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Villarcayo, y en él se solicita la cancelación de las inscripciones y anotaciones, incluidas las que se hubieren verificado después de la expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la LEC:

Que proceda a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que ha originado, respecto de la finca que luego se describirá, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a que se refiere el antecedente de hecho primero de la resolución decreto de fecha 20/11/2020, que. por testimonio se acompaña al presente, incluso de las que se hubieren verificado después de la expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la L.E.C. (...)

“656.2. A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Asimismo, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el art. 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados”.

Es decir que por mandamiento judicial deben cancelarse también las anotaciones posteriores a la certificación emitida para la subasta, subasta que se produce en mayo de 2019, estando vigente el embargo a favor de Ruizal Hermanos, S.L.

Produciría una total indefensión jurídica a los postulantes a la subasta, que no se proceda a cancelar anotaciones posteriores a la subasta judicial, pues mientras se tramita el Decreto de adjudicación pueden inscribirse numerosos embargos a nombre del

anterior propietario, dejando al adjudicatario con deudas que pueden invalidar el resultado de la subasta.

En el presente caso, se procede a anotar un embargo sobre la finca adjudicada, en agosto de 2019, cuando la finca ya ha sido subastada y el juzgado está tramitando la adjudicación, solicitada el 13 de mayo de 2019, tal y como se refleja en el testimonio judicial aportado. Es decir, que el dominio real sobre la finca ya era Ruizal Hermanos S.L. y no del anterior propietario y deudor (...)

Tercero. La jurisprudencia [sic] establece que a pesar de estar cancelada por caducidad al momento de inscribir la adjudicación, no estaba caducada cuando se inscribieron las anotaciones cuya cancelación se deniega, por lo que cuando se inscriben dichas anotaciones, ya conocían la situación preferente de mi representado, es más, cuando se procede a la inscripción ya se ha emitido la certificación de cargas y se ha procedido a la subasta, por lo que procede la cancelación solicitada.

A efectos ilustrativos se acompañan Sentencias en este sentido:

AP Alicante, sec. 5.^a, S 17-07-2000, n.º 688/2000: “La muy importante sentencia del Tribunal Supremo de 30 de Noviembre de 1.967, declaró que la cancelación de una anotación antes de terminar el pleito, afecta a los terceros adquirentes que inscriban después de cancelada la anotación, pero los que inscribieron estando vigente la cancelada, cuando se dicta resolución en el pleito, no podrán alegar ignorancia ya que la anotación –después cancelada– les advirtió de la incertidumbre del derecho de quien aparecía como titular registral. Como en el presente caso, el Banco demandado conocía el contenido de la anotación tomada a favor del actor, también sabía que podían tener un resultado incierto las anotaciones que a su favor fueron inscritas posteriormente, de lo cual se desprende la necesidad de proceder a su cancelación una vez que se inscribe el auto de adjudicación”.

STS de 18 de julio de 2018: “La sentencia dictada considera de aplicación la doctrina fijada en las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2015 y 12 de marzo de 2007, fundamentalmente con base en que la certificación de cargas previamente expedida por el Registrador “tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y 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”.

Es decir, que la caducidad de la anotación de embargo no modifica la situación que existía en el momento de la subasta, por lo que procede la cancelación del embargo.

Por otro lado, debemos destacar, que era imposible preveer [sic] para esta parte, que el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Villarcayo, tardase en emitir un simple Decreto de adjudicación 16 meses, pero tal y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo no puede “cargarse al ciudadano el retraso de la administración”.

Cuarto. En relación al embargo de la TGSS, se acompaña documentación que acredita su cancelación (...).».

IV

El registrador de la Propiedad de Villarcayo, don Antonio Requena Tapiador, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674, y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero de 2022.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de cancelar asientos posteriores a una anotación de embargo, de acuerdo con lo ordenado con el correspondiente mandamiento de cancelación librado en el procedimiento de ejecución, cuando se da la circunstancia de que al tiempo de presentar el decreto de adjudicación y el citado mandamiento en el Registro dicha anotación preventiva había ya caducado.

2. Esta cuestión ha sido largamente debatida en los últimos años.

La doctrina tradicional de este Centro Directivo parte de lo establecido en el artículo 86.1.º de la Ley Hipotecaria, al disponer: «Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos».

De dicho precepto se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse 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 (vid. 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).

3. 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 (artículo 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.

4. 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:

«(...) 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 posteriores prórrogas en los mismos términos.

La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado”.

De acuerdo con esta previsión legal, una anotación preventiva de embargo caduca a los cuatro años, salvo que antes de que concluya este plazo de caducidad, la anotación sea prorrogada. La prórroga goza también de un plazo de vigencia de cuatro años y la anotación puede volver a ser prorrogada antes de que concluya el plazo de la inicial prórroga.

La cuestión se suscita en torno al efecto que puede tener la certificación de cargas, solicitada en el curso de la ejecución de un determinado embargo objeto de anotación preventiva y de la que se deja constancia mediante una nota marginal, respecto de la vigencia de la anotación preventiva y su oponibilidad frente a derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación preventiva de embargo. Sobre todo, cuando el plazo de cuatro años de la anotación preventiva se cumple después de que se hubiera emitido la certificación de cargas y antes de que se hubiera solicitado la inscripción registral del decreto de adjudicación con el que concluye la ejecución del bien embargado.

3. Precedentes judiciales. Sobre esta cuestión contamos con un precedente de esta sala, la sentencia 427/2017, de 7 de julio, que invoca la doctrina contenida en las sentencias anteriores 282/2007, de 12 de marzo, y 88/2015, de 23 de febrero, y

reconoce “una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (art. 656 LEC)”, en cuanto que “la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación”. El razonamiento seguido por la sentencia es el siguiente:

“Dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante, los cuales quedarán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos.

La expedición de dicha certificación, sin duda, ha dado lugar a la extensión de nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad; y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del derecho del ejecutante (artículo 659.1 LEC), todo lo cual no se ha cuestionado por las partes.

En consecuencia, puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación. (...)

En definitiva, la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que carecen de preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes”.

4. Después de esta sentencia, la DGRN dictó una resolución de 9 de abril de 2018, en respuesta a la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores, en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores.

La resolución analiza la cuestión a la vista de lo resuelto por la sentencia 427/2017, de 7 de julio. Además de advertir que en aquel caso la sentencia dictada en primera instancia era anterior a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que introduce la certificación continuada, la DGRN analiza los pronunciamientos de la reseñada sentencia. Distingue entre el ámbito procesal y el registral, y entiende que los pronunciamientos de esa sentencia del Tribunal Supremo se ciñen al ámbito procesal.

En el ámbito procesal, entiende que cuando se fija la situación registral del inmueble conforme a la resultante de la certificación, “debe entenderse que lo es a los solos efectos de la adquisición del inmueble derivada de la ejecución y, por lo tanto, permanece inamovible únicamente dentro del proceso, donde además podrán dirimirse las controversias sobre la preferencia civil de embargos”. Y por lo que respecta al “efecto cancelatorio” de la anotación que sirve de apoyo a la ejecución, al haber causado estado, “lo es a los efectos del proceso”.

Frente a lo anterior, en el ámbito registral, la DGRN advierte que la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal “no suponen el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas ni la

prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento". Añade que no corresponde al registrador "entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que queda reservadas a los procedimientos judiciales, fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de forma automática". Y remarca que el registrador está compelido por una norma legal, el art. 86 LH, que no puede dejar de aplicar.

Por otra parte, niega que el pretendido "efecto cancelatorio" de la anotación preventiva cancelada pueda tener reflejo registral, en la medida en que "el asiento soporte de la preferencia ganada ha devenido inexistente". Sin que pueda atribuirse a la expedición de la certificación de cargas y a la extensión de la nota marginal un efecto de prórroga indefinida de la anotación preventiva a la que se refiere.

La resolución concluye que "la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito procesal, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejore su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente". Y remite para resolver la cuestión de fondo sobre las preferencias de cargas a las tercerías de mejor derecho o dominio, o las reclamaciones apoyadas en la ausencia de buena fe. (...)

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

En el primer aspecto, mientras no varíe la regulación de la anotación preventiva de embargo, que tiene un plazo de vigencia de cuatro años, susceptibles de prórroga por otros 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, 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».

5. 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.

6. En el caso que ahora es objeto de análisis, a la vista de las anteriores consideraciones, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

La anotación de embargo causada a resultas del procedimiento de ejecución se practicó el 10 de diciembre de 2015. La nota marginal expresiva de haberse expedido la certificación de cargas es de fecha 15 de abril de 2016, mientras que el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentaron en el Registro el 7 de octubre de 2021.

Como puede observarse, a la fecha de presentación del decreto y del mandamiento de cancelación habían transcurrido con exceso el plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación, contados, no ya desde su propia fecha, sino desde la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo.

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.

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.

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, 28 de febrero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.