

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18526 *Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada, por la que se califica negativamente la cancelación de las cargas posteriores a una anotación cancelada por caducidad, cuyo procedimiento es objeto de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don M. R. V., en nombre y representación de una comunidad de propietarios de A Fonsagrada, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada, don Alberto Núñez Doval, por la que se califica negativamente la cancelación de las cargas posteriores a una anotación cancelada por caducidad, cuyo procedimiento es objeto de ejecución.

Hechos

I

Se expidió, el día 21 de abril de 2022, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 337/2015, mandamiento de cancelación de cargas por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lugo.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, del mandamiento de cancelación de cargas expedido el 21 de abril de 2022, por el Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Lugo, en el expediente de ejecución de títulos judiciales, número 337/2015 E, presentado en este Registro el 27 de mayo de 2022, ocasionando el asiento de presentación 501 del díaño 9, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender su inscripción, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos: El precedente mandamiento de cancelación de cargas, se encuentra presentado, estando pendiente de la acreditación de la liquidación del impuesto, y estando además, pendiente de la inscripción del Decreto de Adjudicación del mismo procedimiento.

En el mandamiento de cancelación, con motivo finalización de procedimiento en subasta judicial de la finca registral 16.464 de A Fonsagrada, se ordena la cancelación de la anotación preventiva de embargo que garantizaba el crédito del actor, –que era la anotación letra D de la dicha finca–, y en su caso, las cargas y gravámenes posteriores.

Dicha anotación letra D, fue objeto de cancelación por caducidad con fecha 3 de mayo de 2021.

Fundamentos de derecho: Es necesario la acreditación de la liquidación del impuesto, de acuerdo con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, e igualmente es necesario la inscripción previa del auto de adjudicación de la finca.

Una vez acreditada la liquidación del impuesto y despachado el citado auto de adjudicación, no serán objeto de cancelación las anotaciones y cargas posteriores, a la

anotación del procedimiento –ya cancelada–, en base a los siguientes fundamentos jurídicos:

Consulta vinculante de la DGRN de 9 de abril de 2018 y resoluciones de 19 y 26 de septiembre de 2018, 15 y 29 de marzo de 2018, y 4 de abril de 2019, y Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021.

La anotación de la que trae causa el mandamiento de adjudicación y cancelación, de fecha 21 de abril de 2022, se encuentra cancelada por nota marginal de tres de mayo de 2021. Dicha cancelación se produjo en aplicación de la doctrina emanada por la supracitada consulta vinculante y las resoluciones antedichas, que preconizaban que la expedición de certificación de cargas en un procedimiento ejecutivo no conlleva la prórroga en la duración de la anotación preventiva practicada limitando los efectos de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2017 a una esfera meramente procesal y no registral.

Al día siguiente de practicarse la cancelación, se dictó la sentencia de 4 de mayo de 2021 que, reitera esencialmente la doctrina de 2017, y fue asumida por la Dirección General en resoluciones de 14 y 16 de Julio de 2021. No obstante, en la propia sentencia se dice lo siguiente: “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 consta la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.” (FJ7)

Ello implica “sensu contrario”, que no puede cancelar los asientos practicados con posterioridad, sin el consentimiento de tales titulares, ya sea exarregistral o bien, en el pertinente procedimiento judicial (art.º 201 Ley Hipotecaria).

Asimismo, dicha cancelación produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud de acuerdo con los procedimientos legales establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, Resolución 14 de julio de 2021 de la Dirección General), sin que quepa la cancelación unilateral de oficio por parte del Registrador.–

El Registrador que suscribe, teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, acuerda no practicar la inscripción de las fincas, por los defectos que resultan de los fundamentos de derecho, anteriormente expuestos. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión del asiento solicitado en el documento mencionado.

El interesado tiene derecho, para el caso de discrepar de la presente calificación (...)

Ribadeo, 8 de junio de 2022.–El Registrador (firma ilegible) Fdo. Alberto Núñez Doval».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. R. V., en nombre y representación de una comunidad de propietarios de A Fonsagrada, interpuso recurso el día 15 de julio de 2022 en base a los siguientes argumentos:

«Antecedentes. Por esta parte se sigue contra D. J. P. A. y otro, Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 337/2015-E ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Lugo.

En dicho procedimiento se acordó en fecha 30 de mayo de 2016 en favor de esta parte, el embargo de la finca, local sito en planta bajo cubierta del edificio inscrito al tomo 270, finca registral 16464 del Registro de A Fonsagrada (Lugo).

Una vez anotado el embargo, y continuando con la tramitación del procedimiento, se expidió por el Registro de la Propiedad Certificación de dominio y cargas en fecha 18 de julio de 2018.

Continuada la tramitación del procedimiento, dicho local fue adjudicado a la Comunidad de Propietarios aquí recurrente, mediante Decreto de fecha 5 de julio de 2019, no adquiriendo firmeza hasta el 5 de abril de 2022, expidiéndose mandamiento de cancelación de cargas 21 de abril y entregándose la posesión al ejecutante el 13 de mayo.

Una vez presentado el Decreto para inscripción del derecho a favor de esta parte y el mandamiento de cancelación de cargas a fin de cancelar aquellas cargas posteriores al embargo practicado, por el Registrador de la Propiedad, se dictó la resolución que aquí se recurre acordando:

Suspender la inscripción del mandamiento de cancelación de cargas al estar pendiente la “acreditación de la liquidación del impuesto, y estando, además, pendiente de la inscripción del Decreto de Adjudicación del mismo procedimiento”

Dichos defectos tienen carácter subsanable y esta parte entiende que es correcto.

Sin embargo, a continuación refiere:

“Una vez acreditada la liquidación del impuesto y despachado el citado auto de adjudicación, no serán objeto de cancelación las anotaciones y cargas posteriores, a la anotación del procedimiento –ya cancelada– en base a los siguientes fundamentos jurídicos:

Consulta vinculante de la GDRN de 9 de abril de 2018 y resoluciones de 19 y 26 de septiembre de 2018, 15 y 29 de marzo de 2018 y 4 de abril de 2019, y Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021...”

Primero. Esta parte no puede mostrar conformidad con dicha declaración y así, una vez que se liquide el correspondiente impuesto y se inscriba el auto de adjudicación, deberá procederse a cancelar las cargas posteriores al embargo practicado en su momento, por los siguientes motivos:

En fecha 30 de mayo de 2016 se inscribió el embargo preventivo a favor de esta parte existiendo una carga anterior a favor de este [sic] misma parte en otro procedimiento judicial posteriormente ya finalizado, y así, habiendo caducado la anotación. En fecha 18 de julio de 2018 se expidió Certificación de Cargas. De conformidad a las Sentencia dictada por el Tribunal Supremo en fecha 4 de mayo de 2021 con fundamento en las anteriores de 2017 y 2018, declara:

“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...”

Después de exponer la Sentencia que ya existen precedentes judiciales en la Sentencia 427/2017 de 7 de julio y 282/2007 de 12 de marzo y 88/2015 de 23 de febrero, indica que: “en definitiva, la aprobación del remate y 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”.

La DGRN entendía que los efectos de esa Sentencia se ciñen solo al ámbito procesal, y el Tribunal Supremo indica en dicha Sentencia que, con la reforma de la LEC y la introducción de la subasta telemática se ha matizado los efectos, al actualizar permanentemente la información registral de la finca hasta el término de la subasta.

Y así, finalmente indica el Tribunal Supremo para zanjar la cuestión, que:

“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 Ley 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 acotaciones 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 en esa ejecución.

7. Bajo la doctrina que acabamos de exponer, no resultaba procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo de 18 de noviembre de 2009, después de que hubiera sido solicitada y emitida la certificación de cargas el 18 de octubre de 2010, 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 el 1 de agosto de 2014, la anotación preventiva debiera haber estado vigente, y por consiguiente resultaba procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada".

Como vemos, el Tribunal Supremo es absolutamente claro e indica sin lugar a duda alguna que, al expedirse la certificación de cargas, se entiende una solicitud de prórroga implícita de otros cuatro años del embargo preventivo acordado en su día, sin que pueda dar lugar a su cancelación por el transcurso de dicho plazo. En consecuencia, no cabía, en el presente caso, al igual que el que contempla la Sentencia del Tribunal Supremo indicada, acordar la cancelación del embargo preventivo de fecha 30 de mayo de 2016.

Y, en este momento, procede la cancelación de todas las cargas que son posteriores al embargo preventivo de esta parte antes de que hayan transcurrido otros cuatro años desde la expedición de la certificación de cargas, lo que en el presente caso no ha acontecido dado que aún se cumplirían el 18 de julio de 2022 que aún no ha llegado a la fecha del presente.

Por lo tanto, entiende esta parte que la resolución infringe expresamente lo acordado por la Sentencia del Tribunal Supremo en fecha 4 de mayo de 2021, pero que ya indicaba en las sentencias de anteriores fechas referidas anteriormente, viniendo esta última simplemente a declarar la corrección de las anteriores y a añadir que la expedición de cargas no provoca una prórroga indefinida.

Segundo. En la resolución que se recurre, indica el Registrador que la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2017 limita sus efectos a una esfera meramente procesal y no registral; sin embargo, tal y como indica la Sentencia de 4 de mayo de 2021, ante ese misma alegación dada por la Registradora, es desestimada, y ordena la cancelación sin ninguna limitación.

Indica a mayores la resolución recurrida que "en la propia sentencia se dice lo siguiente: '...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 consta la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento'

Ello implica a 'sensu contrario', que no puede cancelar los asientos practicados con posterioridad, sin el consentimiento de tales titulares, ya sea extrarregistral o bien, en el pertinente procedimiento judicial".

Esta parte no puede mostrar conformidad, toda vez que, claramente indica la resolución que hay que cancelar los asientos registrales posteriores al embargo de la

parte favorecida por éste, y que el embargo se entiende prorrogado otros cuatro años desde la fecha de expedición de la certificación de cargas.

La Sentencia del Tribunal Supremo, indica que únicamente podría la Registradora, después de acceder a la cancelación de las cargas posteriores, dejar a salvo inscripciones de derechos adquiridos después de que en el registro ya no constara la anotación de embargo por cancelación. Es decir, de aquellos que nazcan una vez que ya no existe tal derecho. En el presente caso, se ha cancelado la anotación preventiva de embargo sin computar cuatro años desde que se expidió la certificación de cargas, lo que infringe claramente las Sentencias del año 2017, 2018 y 2021.

En el supuesto que dio lugar a la Sentencia de 4 de mayo de 2021, se ordenó por el Tribunal claramente cancelar dichas cargas posteriores al embargo preventivo que favorecía al demandante, al haberse cancelado indebidamente la anotación del embargo preventivo inscrita en su día.

En consecuencia, es evidente que estamos ante el mismo supuesto y que ya se contemplaba en las Sentencia de fechas anteriores constituyendo la última solo una matización en cuanto aclara que el plazo para que continúe vigente el embargo preventivo son cuatro años desde la expedición de cargas y no con carácter indefinido».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 22 de julio de 2022, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero y 28 de febrero 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 sido cancelada por caducidad.

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 posteriores 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 (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.

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 período 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 día 30 de mayo de 2016. La expedición de la certificación de cargas es de fecha 18 de julio de 2018, mientras que el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentaron en el Registro el día 21 de abril de 2022, resultando la referida anotación preventiva de embargo letra D cancelada en fecha 3 de mayo de 2021.

La anotación caducada por transcurso del plazo de vigencia, (computado desde su fecha conforme a la doctrina anteriormente expuesta; 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.

Más aún debe confirmarse tal afirmación en el presente expediente, al resultar del historial registral no solo la caducidad, conforme a la doctrina vigente en tal momento, sino la efectiva cancelación de la anotación preventiva en fecha 3 de mayo de 2021, siendo así que la Sentencia del Tribunal Supremo es de fecha 4 de mayo de 2021.

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, y de las consecuencias que deba tener en sede judicial, no puede desplegar, en el ámbito registral, 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 calificación impugnada.

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