

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5870 *Resolución de 9 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores.*

Resolución de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores.

Hechos

En virtud de escrito de fecha 28 de febrero de 2018, con entrada en este Centro Directivo el día 1 de marzo de 2018, el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, al amparo de lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 24/2011, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, formula consulta vinculante sobre si la extensión de la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas en el procedimiento de ejecución, supone una derogación singular del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y concretamente respecto de si, extendida aquella nota marginal, la anotación preventiva caducada continúa o no produciendo efectos en orden a la cancelación de las cargas posteriores. El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles pone de manifiesto en su escrito la posible contradicción que puede darse entre la doctrina de este Centro Directivo sobre los efectos de la caducidad de las anotaciones preventivas y la interpretación recogida en la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017.

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 y 7 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015 y 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017.

1. Conforme al artículo 103 de la mencionada Ley 24/2001, el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles puede elevar consulta a esta Dirección General respecto de aquellos actos o negocios susceptibles de inscripción en cualquiera de los Registros a su cargo, de suerte que, una vez evacuada dicha consulta, será vinculante para todos los registradores (como funcionarios públicos que son, según el artículo 274 de la Ley Hipotecaria), quienes deberán ajustar la interpretación y aplicación que hagan del ordenamiento al contenido de la misma. Y si bien es cierto que el apartado 3 de dicho precepto previene que reglamentariamente se

establecerá el procedimiento mediante el cual se articularán las mencionadas consultas, no es menos cierto que la falta de disposiciones de desarrollo reglamentario posteriores a dicha Ley no puede constituir obstáculo alguno a la resolución de la consulta formulada con el alcance que resulta de ese precepto legal que se encuentra en vigor (confróntese disposición final tercera de la Ley 24/2001), máxime si se tiene en cuenta la trascendencia que para el tráfico jurídico tiene la cuestión planteada.

2. Plantea el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en su escrito de formulación de esta consulta las dudas interpretativas que se han puesto de manifiesto a raíz de las últimas Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo (en particular, la de 7 de julio de 2017), en relación con la aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en aquellos casos en que consta practicada nota marginal acreditativa de la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, en los términos prevenidos en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. La Sentencia de 7 de julio de 2017 de la Sala Primera del Tribunal Supremo, confirmando otras anteriores (las de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015), se pronuncia en su fundamento de Derecho quinto en los siguientes términos: «Para la resolución del tema debatido hemos de acudir a la doctrina sentada por esta sala en su sentencia 282/2007, de 12 de marzo, que ha sido reiterada por la 88/2015, de 23 de febrero, pues dicha doctrina -pese a que su formulación se hizo en relación con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881- ha de ser mantenida con arreglo a las disposiciones de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, especialmente sus artículos 656, 659 y 674. Dicha doctrina reconoce una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (artículo 656 LEC). 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 el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta sala 1097/1994, de 5 diciembre. En definitiva, la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que carecen de preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes.».

4. La doctrina de este Centro Directivo sobre esta cuestión ha sido expuesta en numerosas Resoluciones citadas en los «Vistos» de esta consulta. Parte esta doctrina 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 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 (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.

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.

5. También se ha 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 no hay que olvidar 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, 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 de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2005, 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, de 21 de noviembre de 2006, 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 formulas 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.

6. Visto todo lo anterior, debe analizarse si existe contradicción entre la doctrina de este Centro Directivo y la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, 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. Especialmente relevante es la más reciente de 7 de julio de 2017 que deriva de una calificación registral.

Antes de proceder a su análisis, debe tenerse en cuenta que la sentencia dictada por el juzgado de Primera Instancia número 8 de Santander en juicio verbal n.º 414/2013, que es objeto del procedimiento, se produce antes de 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, por lo que, como se ha explicado anteriormente, la certificación 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, deben 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»).

Procede examinar ahora la repercusión de las afirmaciones de la Sentencia en el ámbito puramente registral.

En cuanto a la primera de ellas, como ha quedado expuesto 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.

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 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 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».

7. 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.^a 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.

Madrid, 9 de abril de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.