

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15783** *Resolución de 20 de noviembre de 2020, 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 Alicante n.º 5, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don L.R.G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 5, don Manuel García Serna Colomina, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

#### Hechos

##### I

Por virtud de decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Alicante el 23 de abril de 2018, y posterior mandamiento dictado por el mismo Juzgado el 27 de noviembre de 2018, se recoge la adjudicación de una finca, en procedimiento ejecutivo y se ordena la cancelación de la anotación del embargo que se ejecuta, así como la de las cargas posteriores al mismo.

El indicado testimonio fue presentado en el Registro de la Propiedad número 5 de Alicante, el 10 de agosto de 2020, y a la fecha de su presentación la anotación letra A, en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada, ya que la misma fue extendida el 4 de julio de 2011, y prorrogada el 17 de febrero de 2015, por lo que el día 10 de agosto de 2020, ya se encontraba caducada.

##### II

La referida documentación fue calificada desfavorablemente el 17 de agosto de 2020, según nota de calificación del siguiente tenor: «Registro de la Propiedad número cinco de Alicante. En relación al mandamiento de fecha 27/11/2018 librado por el Juzgado de Primera Instancia Número Siete de Alicante ejecución de títulos no judiciales número (...), presentado por don L.R.G., el día 10/08/2020, a las 11:30, con el número de entrada (...), asiento (...) del diario (...), y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, pongo en su conocimiento que he resuelto: 1.–Denegar la cancelación de la anotación de embargo que motivó la ejecución, por estar caducada y cancelada. 2.–Denegar la cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación de embargo, es decir, la cancelación de la anotación de embargo letra B prorrogada por la D, pues al estar caducada la anotación de embargo que motiva la ejecución, deja de ser preferente. Fundamentos de Derecho: Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. La calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Segundo. En el presente caso, se deniega la cancelación de la anotación preventiva de embargo posterior, por

haberse observado el defecto insubsanable de que la anotación preventiva de embargo letra A, dictada en el presente procedimiento ha caducado –artículo 86 de la Ley Hipotecaria–, practicando su cancelación –artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario–; habiendo ganado rango la anotación posterior por el principio de prioridad, y no siendo posible por tanto proceder a su cancelación. Todo ello conforme a los artículos 32, 69, 77, 82, 83, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 666, 668 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175.2.º del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 19 de abril de 1988, 28 de julio de 1989, 6 de abril de 1994, 30 de noviembre de 1998, 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000 y 11 de abril de 2002, 18/11/2004 y 19/07/2007. Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de dicha Ley... Alicante, a 17 de agosto de 2020. El registrador. Fdo. Manuel García Serna Colomina.»

## III

Respecto a la anterior nota de calificación, don L.R.G, interpuso recurso mediante escrito firmado el 16 de septiembre de 2020, en el que se manifiesta resumidamente: «(...) Alegaciones.–Primera.–Como queda dicho, en los autos de ejecución de Títulos no judiciales (...) tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de los de Alicante, se procedió a la subasta de la plaza de aparcamiento n.º 9 sita en la planta sótano del edificio sito en (...), siendo sus datos registrales: Finca Registral (...), Tomo (...), libro (...) del Registro de la Propiedad Cinco de Alicante. Dicha subasta se celebró con fecha de cierre el 5 de abril de 2018, siendo el postor adjudicatario el que suscribe. Por ello, y a los efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad de tal finca a mi nombre, por el referido juzgado se me entregó mandamiento y testimonio, ambos de fecha 27 de noviembre de 2018, dirigidos al Sr. Registrador que contenían el texto del Decreto sobre adjudicación de fecha 23 de abril de 2018. Resolución en la que, tras exponer en sus Fundamentos de Derecho los antecedentes de la ejecución de que se trataba, en su parte dispositiva se acordó, entre otros extremos, la adjudicación al que suscribe de la finca registral (...), al que se facilitaría un testimonio de la resolución para su inscripción, previa liquidación de los impuestos pertinentes, y Libramiento de un Mandamiento de cancelación en el que el Sr. Letrado de la Administración de Justicia, mandaría además de la cancelación del gravamen que había originado el remate o adjudicación, la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar que el valor de lo adjudicado fue inferior al importe total del crédito del actor, por lo que no existía sobrante. A los efectos de prueba que sean precisos, adjunto acompañamos originales del testimonio y mandamiento referidos presentados ante el Registro de la propiedad con fecha 10/08/2020, como es de ver en tales documentos (documentos uno y dos). Al propio tiempo acompañamos (documento tres) copia de la certificación de dominio y cargas emitido por la entonces Registradora titular del Registro número cinco de Alicante con fecha 18 de diciembre de 2015, en el que se hace constar que incluso ya fue expedida con fecha 4 de julio del año 2011 otra certificación de dominio y cargas, acordada en ambos casos en los autos de procedimiento ejecutivo de los que dimana mi adjudicación, queriendo hacer constar expresamente el que suscribe y por la trascendencia para el asunto que nos ocupa, que la anotación preventiva de embargo letra A de fecha 04/07/2011 estaba vigente cuando se extendió nota de expedición de la referida certificación al margen de la misma; siendo además que al tiempo de librarse esta segunda certificación que ahora acompañamos, asimismo estaba vigente al ser prorrogada dicha anotación por cuatro años más por la anotación letra c de fecha 17/02/2015, en virtud de diligencia de ordenación de fecha 2 de febrero de 2015. Segunda.–Una vez presentado tales testimonios y mandamientos, el Sr. Registrador y aparte de otras consideraciones, convino en inscribir el dominio de la finca registral (...) en mi favor, por título de adjudicación, como es de ver con la copia del

mismo y de la nota simple que adjunto acompaño (documento cuatro). Sin embargo y por lo que se refiere al mandamiento sobre cancelación de cargas resolvió (documento cinco) cuanto sigue: 1.–Denegar la cancelación de la anotación de embargo que motivó la ejecución, por estar caducada y cancelada. 2.–Denegar la cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación de embargo, es decir, la cancelación de la anotación de embargo letra B prorrogada por la D, pues al estar caducada la anotación de embargo que motiva la ejecución, deja de ser preferente. Por lo que se refiere a este segundo extremo que es al que nos oponemos, se nos da como único razonamiento el de “haberse observado el defecto insubsanable de que la anotación preventiva de embargo letra A, dictada en el presente procedimiento ha caducado –artículo 86 de la ley hipotecaria– practicando su cancelación –artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario– habiendo ganado rango la anotación posterior por el principio de prioridad, y no siendo posible por tanto proceder a su cancelación”. Todo ello a pesar de que aún vigente nuestra anotación de embargo, se procedió a la celebración de subasta y adjudicación del inmueble al que suscribe e incluso librados los mandamientos sobre cancelación de cargas. Tercera.–La denegación acordada por el Sr. Registrador de la propiedad no sólo es contraria a los intereses de esta parte sino que además contra viene la doctrina jurisprudencial sobre tales extremos, ya que por el alto Tribunal se considera, de manera constante, que aunque al momento en que el adjudicatario de las fincas solicitara la inscripción del Auto o Decreto de adjudicación y la cancelación de las cargas posteriores, hubiera caducado su propia anotación de embargo, lo decisivo en el momento en que se libró la certificación de cargas en el procedimiento de apremio, es que esa anotación estuviera vigente. De ahí que, si no constan cargas preferentes en dicha certificación, lo que es el caso, la adjudicación de las fincas al propio acreedor deberá de hacerse sin carga alguna, debiendo cancelarse, por tanto, las anotaciones de embargo posteriores. Entiende el TS que la situación registral que proclama dicha certificación fija las condiciones para la adquisición del 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. Como hemos visto en la copia de dicha certificación que hemos aportado, al momento de emitirse ésta por el Registro de la Propiedad, la anotación de embargo que ha causado la adjudicación al que suscribe, dictada en los autos de ejecución (...) del Juzgado de Primera Instancia Siete de Alicante, estaba vigente, no existiendo más cargas posteriores en aquel momento, que la que existe actualmente, y que el Sr. Registrador niega su cancelación pese al mandato judicial y que al titular del asiento posterior le fue notificada de manera personal dicha certificación, como así consta en la misma. En este sentido, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 7 de julio de 2017, la cual aplica la doctrina sentada por esa misma sala en sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo, reiterada por la n.º 88/2015, de 23 de febrero. 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 n.º 1097/1994, de 5 diciembre. En definitiva, la doctrina del Supremo establece que 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”. Cuarta.–Que por todo cuanto antecede y por las razones expuestas, intereso que se tenga al que suscribe por opuesto al criterio adoptado por el Sr. Registrador de la Propiedad del Registro número cinco de los de Alicante, al denegar el requerimiento expreso contenido en el mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 y que se contiene en su Decreto de fecha 23 de abril de 2018, por el que se establece que el “el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656”. Motivos por los que solicito a esa Dirección General que en base a la doctrina jurisprudencial (que es fuente del derecho) y la resolución judicial que sir ve de base al mandamiento judicial presentado registralmente, deje sin efecto dicha calificación acordándose por el contrario nueva resolución por la que se acepte en su integridad cuanto se interesa, y se proceda a la cancelación de las cargas posteriores que pudieran afectar a la finca registral de mi propiedad. Fundamentos de Derecho (...). A La Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito de alegaciones, con sus documentos y copias, se sirva admitirlo y, en méritos a su contenido, tenga por formalizado Recurso Gubernativo frente a la calificación registral de fecha 17 de agosto de 2020 referida anteriormente, en el sentido de oponernos a la de negación de cancelación de las cargas posteriores inscritas sobre la finca de mi propiedad; al propio tiempo, se tengan por efectuadas en tiempo y forma las alegaciones en él vertidas y en su virtud y seguidos que sean los trámites oportunos, resuelva el presente Recurso estimando las pretensiones de quien suscribe este escrito, de modo que en cumplimiento del mandamiento judicial pre sentado a su inscripción en el Registro de la Propiedad, se proceda a la cancelación de cargas referidas. A los efectos de prueba pertinentes, adjunto acompaño originales del mandamiento y testimonio presentados ante el Registro de la Propiedad Cinco de Alicante designando al propio tiempo y en relación con el resto de documentos aportados, los archivos registrales de la Finca Registral AAAA, Tomo (...), libro (...) del Registro de la Propiedad Cinco de Alicante, así como los de los autos de ejecución de Títulos no judiciales (...) del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de los de Alicante. Lo que solicito en Alicante a dieciséis de septiembre de dos mil veinte.»

#### IV

Con fecha 30 de septiembre de 2020, don Manuel García-Serna Colomina, registrador titular del Registro de la Propiedad número cinco de Alicante, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97, 220 y 326 de la Ley Hipotecaria, 108, 111.2.º, 165, 175 y 321 del Reglamento Hipotecario, artículos 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo

de 2007, de 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 de 2008, 11 de diciembre de 2008, 19 de abril de 2010, 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, 3 de diciembre de 2013, 31 de enero de 2014, 10 de febrero de 2014, 3 de junio de 2014, 12 de junio de 2014, 7 de agosto de 2014, 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio de 2017, 19 y 20 de julio de 2017 y 20 de julio de 2017.

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

En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación en la que se funda el procedimiento ejecutivo por encontrarse caducada dicha anotación, tomada como consecuencia y para seguridad de dicho procedimiento, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad.

El recurrente funda su recurso en la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017 y en el hecho de que a la fecha de dictarse el decreto de adjudicación a su favor estaba vigente la anotación de embargo en la que se sustenta el procedimiento ejecutivo.

2. Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

De otro modo: Caducada la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo 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).

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se había producido, en consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de la anotación preventiva de embargo posterior, que se encuentra vigente,

al estar caducada la anotación del embargo letra B, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, en cuyo caso hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél.

La Ley Hipotecaria no contempla la prórroga de la anotación preventiva como consecuencia de la expedición de la certificación de cargas.

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro a este respecto, al regular la expresa caducidad de las anotaciones preventivas. Efectivamente, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 2 de la disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina taxativamente que «las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos».

Desde la inicial Ley Hipotecaria, la publicidad registral de los embargos se realiza mediante un asiento provisional, transitorio, de duración limitada, como es la anotación preventiva, frente al asiento de inscripción, de duración indefinida, que recoge situaciones duraderas. En este sentido la anotación preventiva de embargo se diferencia claramente de una hipoteca judicial. Ciertamente es que el Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959, previó en su artículo 199 la duración indefinida de la prórroga de la anotación preventiva. Ahora bien, ante los graves inconvenientes que suponía para el tráfico inmobiliario la permanencia de anotaciones de embargo prorrogadas, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su disposición final novena, da nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria disponiendo expresamente la caducidad no ya sólo de la anotación preventiva, sino también de su prórroga, quedando derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

Caducada la anotación preventiva se produce su extinción. Así lo dice expresamente el artículo 77 de la Ley Hipotecaria al señalar que «las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción». Y, conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera». Y es una norma aplicable a todo tipo de anotaciones.

Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. Operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa.

4. Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión

entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que recuérdese gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, la certificación registral, hasta tiempos recientes ha sido estática, en el sentido de que informaban de la situación en un preciso momento temporal, lo que comportaba cierta información incompleta, ante posibles asientos posteriores a la fecha de la expedición de la certificación, que pudieran alterar su contenido.

En cierta medida estos riesgos se tratan de evitar mediante la comunicación prevista en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria y más recientemente mediante la certificación continuada prevista en los artículos 656.2 y 667.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada por la Ley 42/2015 de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

En este sentido, debe tenerse en cuenta que pueden existir procedimientos de ejecución que motivan anotaciones preventivas posteriores. En esta hipótesis puede ocurrir que una anotación preventiva anterior haya caducado y, al expedirse la certificación de dominio y cargas de la anotación posterior no se haga constar en la certificación la anterior anotación, por haber caducado con anterioridad a su expedición. Esta situación puede constituir un grave riesgo para los adjudicatarios de los procedimientos posteriores, por la existencia de un embargo cuya anotación se ha cancelado por caducidad, a la que, sin embargo, se le pretenda dar eficacia preferente.

Hay un argumento más que da la doctrina autorizada, sobre el enfoque que debe darse a esta cuestión, que guarda estrecha relación con el papel del Registro de la Propiedad y del registrador en el mantenimiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que es esencial para el desarrollo económico, y es que, sin desconocer la importancia de que las sentencias se ejecuten y de las legítimas expectativas de quien acude a una subasta judicial, es lo cierto, que el ordenamiento jurídico tiene previstas las fórmulas precisas para que esos derechos no se desconozcan, mediante el mecanismo de la prórroga, que en la última redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puede renovarse tantas veces como sea necesario.

Basta que el rematante inscriba su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria, pero parece sin embargo desproporcionado que, en sede registral, sin una declaración clara y terminante de la ley al respecto, en sede registral, se reconozca una eficacia cancelatoria de anotaciones posteriores a una anotación caducada, por el hecho de haberse expedido la certificación de dominio y cargas.

5. En cuanto al contenido de las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y la de 23 de febrero de 2015, recogidas en los precedentes «Vistos», ha de señalarse, en primer lugar, que están dictadas ambas, en relación a supuestos de hecho regidos por la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, y no por la actual; además, la primera de ellas establece claramente en su fundamento tercero que: «Es la propia parte recurrente la que, en el desarrollo del motivo, afirma que en ningún momento está recurriendo la calificación del registrador denegando la cancelación de las cargas posteriores ni la caducidad de su anotación de embargo, por lo que carece de sentido sostener que dicha norma ha sido infringida, sin perjuicio de que la pretensión de no afectación de la adquisición del dominio por los embargos que figuran en el Registro anotados con posterioridad a su propia anotación pueda sostenerse invocando la adecuada aplicación de otras normas jurídicas».

En estas dos sentencias queda claro que no se impugna propiamente la actuación registral, sino que se contiende sobre la preferencia entre distintas anotaciones; en resumen, en sede judicial, puede discernirse sobre preferencia entre cargas, con independencia de su caducidad en el Registro, como se desprende del hecho de que en todas las sentencias indicadas hayan sido demandados los titulares de las cargas cuya cancelación no pudo practicarse.

6. El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática.

En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2017, y las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución,

El registrador está compelido por una norma legal (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), y no puede dejar de aplicarla, ni tiene competencias para valorar las pruebas que puedan existir y sean determinantes del motivo por el cual no se prorrogó la anotación que ha servido de base al procedimiento ejecutivo.

Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario.

7. En conclusión, como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, debe diferenciarse la actuación y proceder registral de la actuación en sede judicial.

Registralmente el defecto debe ser confirmado, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

Pero, el actual titular registral 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) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar 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), como así ha ocurrido en la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de noviembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.