

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16812 *Resolución de 8 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 14, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación judicial.*

En el recurso interpuesto por doña D. V. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 14, doña María Lourdes Martínez del Amo Ruiz, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación judicial.

Hechos

I

En decretos de adjudicación de bienes dictados con fechas 31 de julio de 2020, respecto del lote 2, y 5 de octubre de 2020, respecto del lote 1, por el Juzgado de Primera instancia número 3 de Valencia, en autos de ejecución de título judicial número 395/2014, se adjudicaba la mitad indivisa de dos fincas sitas en la demarcación del Registro de la Propiedad de Valencia número 14.

II

Presentado testimonio, expedido el día 22 de octubre de 2020, comprensivo de los citados decretos, en el Registro de la Propiedad de Valencia número 14, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo el examen del presente documento practicado en este Registro de la Propiedad de Valencia número Catorce, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y demás aplicables de la Ley hipotecaria, se acuerda denegar su inscripción, en base a los siguientes:

Hechos

Se presenta en el Registro con fecha 23 de noviembre de 2020 testimonio del decreto de adjudicación de fecha 31 de julio de 2020 sobre dos fincas de este Registro. Dicho testimonio fue calificado con defecto al faltar la acreditación del fallecimiento del titular de la finca, así como de sus herederos al figurar como demandado en la adjudicación la herencia yacente de J.A. G. G., con nota de calificación de fecha 14 de enero de 2021. Dicho defecto se subsana parcialmente al presentar certificado de defunción, pero no certificado de últimas voluntades, ni testamento o acta de declaración de herederos ab intestato, lo cual fue igualmente comunicado al presentante y al Juzgado con fecha 16 de marzo de 2021. Dicho asiento quedó prorrogado conforme el artículo 323 de la Ley Hipotecaria por 60 días siendo su vencimiento el día 17 de junio de 2021.

De nuevo junto con testamento –si bien no se aporta certificado de últimas voluntades– ha sido presentado el día 10 de mayo de 2022 a efectos de practicar la correspondiente adjudicación, si bien en el momento de presentación del mismo, los embargos sobre dichas fincas, así como las notas de expedición de certificación que constan al margen de las mismas relativas al procedimiento que motiva la adjudicación, teniendo en cuenta incluso la prórroga de 88 días y la ampliación de plazos por Covid ambos embargos se encuentran caducados y no es posible practicar la adjudicación.

Fundamentos de Derecho

Artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa (...)

Valencia, 23 de mayo de 2022. La Registradora (firma ilegible). Fdo. Lourdes Martínez del Amo Ruiz.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña D.V. M. interpuso recurso el día 1 de julio de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Que dentro del plazo al efecto conferido se presenta recurso de alzada ante esa Dirección contra la calificación emitida por la registradora por estimar que la misma es errónea y no conforme a derecho con base en lo siguiente:

Tal y como ya ha precisado nuestro Tribunal Supremo Sala 1.^a de 4/05/2021, entre otras, zanjando las cuestiones relativas a las caducidades de las anotaciones preventivas de embargo, éstas se ven interrumpidas por la expedición de las certificaciones de cargas, que es justamente lo que hace que pueda verificarse la correspondiente subasta, siendo que realizada ésta dentro de los cuatro años siguientes a la referida certificación de cargas, y produciéndose el título acreditativo de propiedad, en este caso, el decreto de adjudicación derivado de la subasta, no cabe apreciar ningún tipo de caducidad de asiento, puesto que la propiedad, al margen de la correspondiente inscripción ya es propiedad de otra persona por decreto judicial.

La Registradora de la propiedad, incurre en error, al considerar que la propiedad de las fincas subastadas viene determinada por la inscripción registral, pues la propiedad de las mismas viene determinada por la adjudicación de la subasta judicial, no puede en modo alguno denegar la adjudicación por considerar la caducidad de un embargo preventivo, cuando el bien ya está adjudicado dentro del plazo para ello. Señala la propia registradora en la calificación la correcta anotación preventiva de embargo y la correcta expedición de las certificaciones de cargas de los bienes en fechas de junio de 2016 y diciembre de 2017, pero señala al ir a inscribir, que, al presentar la inscripción del decreto de adjudicación en noviembre del 2020, el asiento estaba caducado. Al respecto hay que destacar, en primer lugar que hasta mayo de 2022, no hubiera hecho mención a esto cuando sí que requirió para subsanación de defectos, que por otro lado considera esta parte tampoco existían puesto que todo obra a en el procedimiento judicial ya que, de no haber sido así, no se hubiese podido proceder a realizar la correspondiente adjudicación, por lo que no corresponde entrar a la Registradora en tal valoración pues dicha función ya fue realizada por S.S.^a Magistrado y Letrada de la Administración de Justicia, y en segundo lugar porque, como ya se ha advertido anteriormente, lo que determina la fecha de la vigencia del asiento, es la subasta judicial, de forma que, expedidas las certificaciones registrales de cargas y realizada la subasta dentro de las vigencia de las mismas, en concreto finalizada la subasta el 10/07/2020, la misma se encontraba en plazo, dando lugar al correspondiente decreto de adjudicación en fecha 31/07/20, y por ende la conversión del asiento de anotación de embargo, en propiedad, al margen de su posterior inscripción como tal. Por tanto, resulta irrelevante la fecha de presentación de la inscripción registral a efectos de la propiedad, puesto que no es ésta la que determina la titularidad del bien, sino únicamente el valor de publicidad a efectos de terceros. Pretender la caducidad de un asiento cuando el bien ya está adjudicado judicialmente en plazo, pues no se habría verificado de no ser así, es poco más que pretender la nulidad de un acto judicial por parte de la Registradora.

Además de lo anterior, se hace constar que el presente asunto ha sufrido un retraso, véase su inicio en el año 2014, consecuencia de diversas causas de fuerza mayor, tales como la Covid 19, que ya hace que se hayan de contar 88 días de inhabilidad en el procedimiento, y el incendio en septiembre del 2017 en la ciudad de la Justicia de

Valencia que afectó de lleno al órgano judicial encargado de la ejecución, por cuanto la inexistencia de expedientes digitales en la Administración de Justicia al tiempo del meritado siniestro, que provocó la desaparición de los autos, habiéndose tenido que reconstruir los mismos por completo, con una tardanza de más de un año, y cuando se hubieron reconstruido, la subasta no pudo tener lugar, hasta el año 20, ya que también se vio afectada por la pandemia, celebrándose tras el levantamiento de la suspensión de los plazos del estado de alarma, y decretándose la adjudicación el 31/07/20, pese a todo dentro plazo.

No resulta relevante a los efectos de caducidad, las menciones de la registradora relativas a los defectos subsanables, puesto que la interrupción ya estaba producida.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero y 5 de abril de 2022.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– En decretos de adjudicación de bienes dictados el día 31 de julio de 2020 y 5 de octubre de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Valencia, en autos de ejecución de título judicial número 395/2014 seguidos por doña D. V. M., contra la herencia yacente de don J. A. G. G. se adjudican dos fincas, de las que el demandado es titular, registrales número 11.225-41, respecto de una mitad indivisa, y 112.25-40, sitas en la demarcación del Registro de la Propiedad de Valencia número 14.

– En el historial de dichas fincas constan extendidas con fecha 21 de marzo de 2016, las anotaciones de embargo letras A, derivadas del citado procedimiento.

– Así mismo constan extendidas en el historial de ambas fincas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas para el citado procedimiento, practicadas con fecha 14 de diciembre de 2017 para la finca 11.225-41 y con fecha 21 de julio de 2017 para la finca 11.225-40. Dichas anotaciones fueron canceladas por caducidad el día 10 de mayo de 2022.

– El testimonio, comprensivo de los referidos decretos de adjudicación, fue objeto de previas presentaciones en el Registro de la Propiedad recayendo anteriores calificaciones de fechas 14 de enero de 2021 y 16 de marzo de 2021, que no fueron objeto de recurso. En tales notas de calificación se señalaron determinados defectos.

– Finalmente, se presentó de nuevo el citado testimonio del decreto de adjudicación, junto con los oportunos documentos subsanatorios con fecha 10 de mayo de 2022, estando canceladas las anotaciones preventivas de embargo en su día extendidas y procediéndose a la cancelación del asiento en el folio registral.

– Las fincas siguen inscrita a nombre de los deudores, respecto de una mitad indivisa de la finca 11.225-41 y 11.225-40.

La registradora justifica su negativa a inscribir la adjudicación judicial, por encontrarse caducada la anotación tomada como consecuencia y para seguridad de dicho procedimiento, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad. La caducidad de la anotación del embargo ya se había producido, señalándose en la calificación que se han computado también los 88 días de prórroga como consecuencia del Covid.

La recurrente alega, básicamente, que la jurisprudencia del Tribunal Supremo, ha señalado que la expedición de la certificación de cargas supone la prórroga de la anotación en su día practicada y que, habiéndose producido la adjudicación dentro de la vigencia del asiento así prorrogado, la propiedad de la finca viene determinada por la citada resolución judicial y no por el registro, siendo irrelevante la fecha de presentación de la inscripción registral a efectos de la propiedad, puesto que no es ésta la que determina la titularidad del bien, sino únicamente el valor de publicidad a efectos de terceros.

En el presente recurso deben analizarse dos cuestiones.

La primera cuestión se refiere al alcance temporal de la vigencia de la anotación de embargo en la que se sustenta el procedimiento ejecutivo, por el hecho de haberse solicitado expedición de certificación de dominio y cargas y estar el decreto de adjudicación dictado durante la vigencia del asiento.

La segunda cuestión, es la relativa a la posibilidad de inscripción de la resolución judicial aun caducada la anotación.

2. En cuanto a la primera cuestión, ha sido largamente debatida en los últimos años.

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

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

De otro modo: caducada la anotación, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de los asientos posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.

El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria

solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (vid. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos.

En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

3. También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que, recuérdese, gozan de presunción de existencia y protección judicial (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 posteriormente) que ni la certificación ni la nota marginal, que no hace sino consignar registralmente su expedición, suponen en ningún caso la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento.

4. Sin embargo, la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica.

También a dicha doctrina jurisprudencial debe acomodarse ahora la doctrina de este Centro Directivo:

«(...) 2. (...) La vigencia temporal de la anotación preventiva viene regulada en la actualidad en el art. 86 LH, con la redacción introducida por la disposición final 9.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que es la siguiente: “Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado”.

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

La cuestión se suscita en torno al efecto que puede tener la certificación de cargas, solicitada en el curso de la ejecución de un determinado embargo objeto de anotación preventiva y de la que se deja constancia mediante una nota marginal, respecto de la

vigencia de la anotación preventiva y su oponibilidad frente a derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación preventiva de embargo. Sobre todo, cuando el plazo de cuatro años de la anotación preventiva se cumple después de que se hubiera emitido la certificación de cargas y antes de que se hubiera solicitado la inscripción registral del decreto de adjudicación con el que concluye la ejecución del bien embargado.

3. Precedentes judiciales. Sobre esta cuestión contamos con un precedente de esta sala, la sentencia 427/2017, de 7 de julio, que invoca la doctrina contenida en las sentencias anteriores 282/2007, de 12 de marzo, y 88/2015, de 23 de febrero, y reconoce “una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (art. 656 LEC)”, en cuanto que “la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior –como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante– no modifica dicha situación”. El razonamiento seguido por la sentencia es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Frente a lo anterior, en el ámbito registral, la DGRN advierte que la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal “no suponen el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas ni la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento”.

Añade que no corresponde al registrador “entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que queda reservadas a los procedimientos judiciales, fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de forma automática”.

Y remarca que el registrador está compelido por una norma legal, el art. 86 LH, que no puede dejar de aplicar.

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

La resolución concluye que “la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito procesal, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejore su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente”.

Y remite para resolver la cuestión de fondo sobre las preferencias de cargas a las tercerías de mejor derecho o dominio, o las reclamaciones apoyadas en la ausencia de buena fe. (...)

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

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

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

El planteamiento de esta controversia ha quedado matizado con la reforma de los arts. 656.2 LEC y 667.2 LEC, por las leyes 19/2015, de 13 de julio, y 42/2015, de 5 de octubre, que introduce un sistema de información continuada del registro a través del portal de subastas “hasta el término de la subasta”.

Así, por una parte, el art. 656.2 LEC regula la comunicación que el registrador debe hacer al letrado de la Administración de Justicia y al portal de subastas, de la presentación de otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial contenida en la certificación de cargas: “El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667. El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido”.

Y el art. 667 LEC, que regula la convocatoria de la subasta, en su apartado 2, prevé el sistema actualización permanente de la información registral de la finca hasta el término de la subasta:

“El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta”.

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

Frente a la objeción formulada por la Dirección General de que no existe precepto legal que lo explicita así, el Tribunal Supremo advierte:

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

Obviamente, la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal no pueden provocar una prórroga indefinida, pues la ratio de la reforma legal

introducida por la disposición final 9.2 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, fue evitar que las anotaciones preventivas puedan convertirse en perpetuas mediante su prórroga.

De ahí que convenga declarar que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal. Con ello se respeta la finalidad perseguida por la Ley al prever en todo caso la necesidad de la prórroga de las anotaciones preventivas y se asegura un plazo razonable dentro del procedimiento de ejecución en el que se acordó el embargo para hacer efectiva la realización del bien y que el decreto de adjudicación pueda inscribirse en el registro con el efecto de cancelación de las cargas y derechos posteriores a la anotación de embargo.

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

7. Bajo la doctrina que acabamos de exponer, no resultaba procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo (...) después de que hubiera sido solicitada y emitida la certificación de cargas (...) mientras no transcurriera el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, para cuando se presentó al registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas (...), la anotación preventiva debiera haber estado vigente, y por consiguiente resultaba procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada.

En un caso como este, la registradora puede acceder a la cancelación de las cargas posteriores, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento”.

5. En conclusión, el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Procede por tanto que este Centro Directivo se acomode a su vez a la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil) antes citada.

Por lo que debemos mantener la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Por lo que resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

6. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo y la caducidad de su prórroga

contada desde las fechas de expedición de la certificación de dominio y cargas, con arreglo al criterio que sienta la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, uniendo a ello además la prórroga de plazo producida por la situación derivada de la Covid, por lo que procede su cancelación al estar caducada la anotación ordenada en los autos que dan lugar al decreto de adjudicación.

En este sentido, está claro, como ha quedado explicado anteriormente, que la expedición de certificación no produce una prórroga indefinida de la anotación de embargo y que la resolución judicial aprobando la adjudicación no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación, como resulta de la propia Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, antes analizada, y debe estarse a la fecha de presentación de dicha resolución en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, como también se ha señalado, 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).

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

Por otra parte, el artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleve a cabo la cancelación formalmente al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma, como ha sucedido en este caso.

7. Entrando en la segunda cuestión, respecto de la posibilidad de inscripción del decreto de adjudicación estando caducada la anotación, única cuestión que se plantea en la nota de calificación, debe tenerse en cuenta la reiteradísima doctrina de esta Dirección respecto a los efectos de la anotación caducada en relación con el auto, hoy decreto, de adjudicación y el mandamiento cancelatorio derivados del procedimiento en cuya sede se decretó el embargo.

En aplicación de la citada doctrina, 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).

En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta que, según el historial registral aportado al expediente, las fincas aparecen inscritas por mitad y proindiviso a favor del demandado don J. A. G. G. y de la recurrente y adjudicataria, doña D. V. M., en el caso de la finca 11.225-41 y a favor de don J. A. G. G. en cuanto a su totalidad en el caso de la finca 11.225-40, sin que se hayan inscrito transmisiones posteriores.

En consecuencia, si bien la anotación ha perdido su efecto y está debidamente cancelada, no existen asientos contradictorios del dominio del demandado, por lo que nada impide la inscripción del testimonio del auto de adjudicación, ya que no hay interrupción del tracto y no hay objeción de la registradora respecto a la adecuada intervención de la herencia yacente del titular registral en el procedimiento seguido, pero con la preferencia que tenga por razón de su inscripción y no de la anotación del embargo del que dimana, por estar ya cancelada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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