

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15380 *Resolución de 24 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lleida n.º 2 a ejecutar las cancelaciones ordenadas en mandamiento dictado en procedimiento de ejecución por hallarse la anotación de embargo caducada.*

En el recurso interpuesto por don J. G. C., abogado, en nombre y representación de don F. X. C. B., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Lleida número 2, doña Marta Gómez Llorens, a ejecutar las cancelaciones ordenadas en mandamiento dictado en procedimiento de ejecución por hallarse la anotación de embargo caducada.

Hechos

I

Se expidió el día 3 de febrero de 2025 por doña J. F. A. M., letrada de la Administración de Justicia número 2 de Lleida, testimonio de mandamiento de cancelación librado en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 876/2008, seguido a instancia de don F. X. C. B. contra la entidad «Construccions Jaume Fabregat, SL», como consecuencia de la ejecución de una finca registral.

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Lleida número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación. (Art. 19 bis L. H.)

Documento de referencia.

Clase documento: judicial.

Fecha: 04/02/2025.

Funcionario: E. V. B. T.

Juzgado: de Lleida, Juzgado Primera Instancia número 2.

Autos: 876/2008.

Datos sobre su presentación en el Registro.

Entrada: 772 Asiento: 312 Diario: 2025.

Fecha presentación: 07/02/2025.

Hechos:

1. Se presenta un mandamiento de cancelación de cargas sobre las fincas registrales 2310, 2312, 2313, 2314, 2315, 2318, 2319 y 2320 de Albatàrrec expedido en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 876/2008, a instancia de don F. X. C. B., contra la entidad Construccions Jaume Fabregat S.L.; a dicho mandamiento no se acompaña el testimonio del decreto de adjudicación que ha motivado la subasta de las citadas fincas.

2. Además la anotación de embargo que se trabó en virtud de dicho procedimiento sobre las citadas fincas, y que ahora se ordena cancelar, se anotó en el Registro bajo la letra A el día 21 de enero del año 2009, y fue prorrogada por la letra B con fecha 12 de

noviembre del año 2012, y con una duración de cuatro años, a tenor de lo establecido en el artículo 86 de la ley Hipotecaria, dicha anotación caducó el día 13 de noviembre del año 2016. Dicha anotación fue cancelada por caducidad con ocasión de practicarse la anotación de embargo letra C de fecha 13 de noviembre del año 2020.

4. [sic]. En el historial de dicha finca consta anotada con posterioridad a la anotación de embargo motivada por el citado procedimiento, la anotación de embargo letra C, prorrogada por la letra D, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Fundamentos de Derecho.

1. Es competencia y obligación del registrador calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción (art. 18 Ley Hipotecaria).

2. La calificación por los Registradores 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 hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro (art. 100 del Reglamento Hipotecario).

3. Artículo 133 de la Ley Hipotecaria.

4. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la caducidad de los asientos que nacen con duración determinada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando todavía no se haya cancelado el asiento. Esta consideración, tratándose de una anotación de embargo, determina la pérdida de prioridad de ésta y la mejoría de rango de las cargas posteriores, no siendo por ello posible, desde el momento de la caducidad, proceder a la cancelación de éstas en virtud del mandamiento previsto en el artículo 175 2.º del Reglamento Hipotecario, que sólo alcanza a las preferentes.

5. Artículos 17, 86, 131 y 133 de la Ley Hipotecaria, 109, 111, 175 de su Reglamento y, entre otras Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, las de 8 y 17 de marzo de 1999, y 8 de noviembre de 2000.

Acuerdo

Suspender la inscripción del mandamiento presentado porque conforme indica el citado artículo 133 de la Ley Hipotecaria deben practicarse simultáneamente la inscripción de la cancelación de las cargas y de la adjudicación de la finca subastada; y denegar la práctica de las cancelaciones ordenadas porque, caducada y ya cancelada la anotación practicada en el referido procedimiento, los asientos posteriores a tal anotación han ganado rango respecto de aquélla y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un mandamiento que sólo puede provocar la cancelación de asientos no preferentes, siendo así que, en virtud de la caducidad operada, estos asientos posteriores han ganado preferencia.

Contra la presente calificación (...)

En Lleida, a fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Gómez Llorens registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lleida n.º 2 a día veintiuno de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. C., abogado, en nombre y representación de don F. X. C. B. interpuso recurso el día 4 de abril de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«1. (...)

2. La calificación impugnada suspende la inscripción de dominio a favor del recurrente, y deniega la cancelación de cargas porque en primer lugar no se acompaña el testimonio del decreto de adjudicación, lo cual es totalmente incorrecto, pues tal como se ha manifestado se presenta dicho testimonio con fecha de 7/2/2025 (...)

3. Indica además la calificación impugnada considera que la anotación de embargo que se trabó en virtud del procedimiento judicial antes mencionado caducó con fecha de 13 de noviembre de 2016, por lo que se consolidaron las anotaciones posteriores a dicha fecha. Ello es incorrecto porque el señor registrador no ha tenido en cuenta que el decreto de adjudicación se dictó con fecha de 5 de junio de 2013, firme con fecha de 16 de junio de 2013, según la documentación aportada, por lo que, es anterior a la pretendida fecha de caducidad de 13 de noviembre de 2016, es decir, en el momento de la adjudicación la anotación de embargo aún no había caducado.

4. En su virtud, procede la estimación del presente recurso y la inscripción del dominio en favor del recurrente, procediéndose a la cancelación de todas las cargas posteriores a la anotación de embargo que motivó dicha adjudicación.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que indicaba «en relación al primer defecto señalado la registradora que suscribe admite la alegación del recurrente al primer punto dee [sic] la calificación y por tanto no debe mantenerse el recurso en relación con el mismo», manteniendo en todo lo demás su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, 31 de enero, 28 de febrero, 5 de abril, 27 de julio y 8 de septiembre de 2022, 9 y 24 de mayo, 5 de septiembre y 24 de octubre de 2023, 10 de enero, 10 de abril y 24 de julio de 2024 y 11 de marzo de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto un mandamiento de cancelación de cargas librado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

La registradora acordó suspender la inscripción del mandamiento presentado porque conforme indica el artículo 133 de la Ley Hipotecaria deben practicarse simultáneamente la inscripción de la cancelación de las cargas y de la adjudicación de la finca subastada; y denegar la práctica de las cancelaciones ordenadas porque, caducada y ya cancelada la anotación practicada en el referido procedimiento, los asientos posteriores a tal anotación han ganado rango respecto de aquélla y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un mandamiento que sólo puede provocar la cancelación de

asientos no preferentes, siendo así que, en virtud de la caducidad operada, estos asientos posteriores han ganado preferencia.

Posteriormente en su preceptivo informe, a la vista de las alegaciones contenidas en el escrito de recurso, desistió del primero de los defectos, por lo que solo procede ahora pronunciarse acerca de la denegación de cargas posteriores por hallarse cancelada por caducidad la anotación preventiva que sustenta el procedimiento.

2. 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 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 aquél en el Registro, 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: estando caducada, y además cancelada, la anotación tomada para la seguridad del procedimiento de ejecución, 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 (cfr. artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010).

Respecto a la postura que el Tribunal Supremo en los últimos años sobre esta materia, conviene recordar que el Alto Tribunal -acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo- en su Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, 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 mantener la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este período podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Por lo que resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la

cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

3. En el presente caso, al tiempo en que se presentaron en el Registro el decreto de adjudicación y el consiguiente mandamiento de cancelación de cargas (7 de febrero de 2025), la anotación de embargo practicada a consecuencia de dicho procedimiento había sido cancelada por caducidad. Dicha anotación de embargo, anotación letra A, se practicó el día 21 de enero de 2009. El día 24 de febrero de 2011 consta por nota marginal la expedición de certificación de cargas y, mediante la anotación letra B, de fecha 12 de noviembre de 2012, se prorrogó la referida anotación letra A. El día 13 de noviembre de 2020, con ocasión de la realización de otra operación registral sobre la finca, y de acuerdo con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, se procedió a cancelar por caducidad la señalada anotación letra A.

Por todo ello, de conformidad con lo expuesto, no es posible cancelar las cargas anotadas con posterioridad a una anotación de embargo ya cancelada por caducidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 24 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.