

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16387 *Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Algete, a cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo caducada.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. B. A., abogada, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la Calle (...) de Valdetorres del Jarama, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, a cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo caducada.

Hechos

I

Se expidió, el día 19 de febrero de 2025, mandamiento de cancelación de anotación preventiva de embargo por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torrejón de Ardoz, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 220/2018.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Algete, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por M. M., R. L. que se corresponde al mandamiento de cancelación de anotación preventiva de embargo expedido el día 19/02/2025 por el Juzgado 1.^a Instancia n.º 2 de Torrejón de Ardoz, procedimiento número 220/2018 de Títulos judiciales, ha resuelto no practicar la anotación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

I. Hechos.

Presentado a las 10:50:51 horas del día 20/03/2025, con el número de entrada 1075 y número de asiento 509/2025.

II. Fundamentos de Derecho.

En el mandamiento presentado María Luisa García Salas, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.^a Instancia número dos de Torrejón de Ardoz ordena la cancelación de las anotaciones de embargo letra A, así como las inscripciones y anotaciones posteriores que no sean preferentes al crédito reclamado, como consecuencia de la adjudicación de la finca embargada en el procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 200/2018.

Dicha anotación letra A se encuentra caducada al haber transcurrido más de cuatro años desde la fecha de la propia anotación (18 de noviembre de 2019), sin que hubiera sid [sic] prorrogada.

Transcurridos cuatro años desde la fecha de las anotaciones, caducaron automáticamente las anotaciones preventivas. 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.

De acuerdo con la doctrina reiterada de la Dirección General, resultando caducada la anotación de embargo ordenada en procedimiento, no procede cancelar las anotaciones posteriores a la misma, una vez inscrita la adjudicación en que ha culminado el mismo, habiendo ya transcurrido los 4 años desde la fecha de la anotación (resolución DGSJPyFP de 11 de marzo de 2025).

Y por considerarlo defecto insubsanable acuerdo denegar la cancelación solicitada.
Contra el presente acuerdo de calificación (...).

Algete. El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ernesto Calmarza Cuencas registrador/a titular de Registro Algete a día ocho de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. B. A., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios, interpuso recurso el día 7 de mayo de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Primera. Antecedentes de Hecho.

En fecha 31 de octubre de 2019 el Juzgado de Primera Instancia 2 de Torrejón de en Autos de Ejecución de Títulos Judiciales, decreta el embargo de la finca 6716 a favor de mi defendida.

El Registro procede a la anotación del mismo en fecha 18 de noviembre de 2019.

En fecha 15 de julio de 2020, a solicitud de esta parte y mediante mandamiento expedido por el mismo Juzgado, el Registro emite Certificación de Cargas en orden a la ejecución del embargo subasta del bien. En la citada Certificación no consta carga adicional alguna sobre la finca (...).

En fecha 24 de mayo de 2021, se anota por el Registro embargo administrativo a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

En fecha 19 de octubre de 2021, se dicta por el Juzgado decreto de convocatoria de subasta, publicada en fecha 08 de julio de 2023, con fecha de conclusión de pujas 31 de julio de 2013 y certificación de cierre de subasta en fecha 1 de agosto de 2023. Todo ello, vigente el asiento a favor de esta parte (...)

Es necesario hacer constar que la Comunidad de Propietarios recurrente es acreedor en el procedimiento judicial del que trae causa el embargo, por lo que se adjudica el bien contra la deuda existente por lo que el remate se encuentra ya abonado en el Juzgado al no requerir desembolso posterior. En definitiva, la traslación de dominio se perfecciona el mismo día que se cierra la subasta, esto es, en fecha 1 de agosto de 2023. Recordar que, de conformidad con las disposiciones de nuestro Código Civil los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes a ellos, no siendo los documentos notariales, equivalentes en nuestro caso a los de adjudicación judiciales. constitutivos del contrato sino simplemente necesarios para acceder la publicidad registral.

En fecha 11 de junio de 2024, se dicta decreto de aprobación de remate de subasta y adjudicación de finca, a favor de esta parte (...).

Los testimonios y mandamientos del citado decreto no fueron entregados a esta parte hasta el 21 de febrero de 2025, como consecuencia de la falta de firmeza del decreto de adjudicación (20 días desde la notificación a las partes, que debió realizarse por edictos al deudor) la obligación legal de tasar costas y liquidar intereses, la carea de trabajo procesal, todo ello ajeno a esta parte y más que habitual en nuestros tribunales (...).

Por lo tanto:

- La anotación del embargo a favor de la Agencia Tributaria, es posterior a la de la Comunidad de Propietarios recurrente.
- La subasta se publica, como todas, en el “Boletín Oficial del Estado”, sin concurrencia de la Administración Pública a la misma, durante la vigencia del asiento de embargo.
- La finca 6716, a la que se refiere el presente recurso se encontraba completamente subastada a favor de esta parte en fecha 1 de agosto de 2023 por tanto perfeccionada la traslación de dominio, siendo los restantes trámites meramente necesarios para el acceso a la publicidad registral.

Segunda. La resolución recurrida centra su decisión en la imposibilidad de cancelar el asiento relativo al embargo administrativo citada al haber caducado previamente la anotación de embargo a favor de esta parte, en concreto en fecha 18 de noviembre de 2023 dando con ello prioridad a la fe pública registral, cuya importancia en el tráfico jurídico no discute esta parte, frente a los principios de seguridad de las resoluciones judiciales y seguridad del tráfico jurídico, cuya importancia es pareja al mismo.

Ante ello y en orden al presente recurso, alegar:

1. Los plazos de caducidad de las anotaciones preventivas de embargo quedaron suspendidos con efectos desde el 18 de marzo de 2020 en virtud del Real Decreto- ley 8/2020, de 11 de marzo, como consecuencia de la crisis del Covid 19, no levantándose hasta el 10 de junio de 2020, como consecuencia de la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, por lo que el asiento registral del que trae causa el presente recurso no caducó, presuntamente y sin perjuicio de lo que posteriormente se dirá, en fecha 18 de noviembre de 2023, sino posteriormente, dado que el plazo estuvo suspendido durante 83 días, circunstancia no tenida en cuenta por el Registro. Pero, es más, la doctrina del Tribunal Supremo, emitida en Sentencia 427/2017, que se hace careo de otras anteriores y acogida por la Dirección General, por la que la emisión de la certificación de cargas supone una petición implícita de prórroga de la anotación marginal de embargo durante otros cuatro años a contar desde su emisión, consecuentemente con todo lo anterior, nuestra anotación de embargo hubiera caducado el 15 de julio de 2024. No por ello y pese a esta jurisprudencia y doctrina han desaparecido los riesgos contra la seguridad del tráfico jurídico.

2. La resolución del Registro de la Propiedad es contraria a lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone en su segundo párrafo:

“Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, que se hubieron verificado después de expedido la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados”.

Nada dice este artículo sobre si el embargo ejecutado tenía o no su anotación caducada, confiriendo una real eficacia en este sentido a la certificación de dominio cargas en su día y que, en el caso que nos ocupa, no contiene carga adicional alguna, como ya se ha hecho constar.

3. Es contraria asimismo a los principios de seguridad de las resoluciones judiciales y del tráfico jurídico, que se encuentran en esta materia en pugna con el principio de publicidad registral. La resolución del Registro de la Propiedad, siguiendo la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariados (Seguridad Jurídica y Fe Pública), hace prevalecer el primero dando prioridad a un aspecto formal del embargo, la anotación de cara a la publicidad frente a terceras, pero sin atender a la justicia material, que protege al adjudicatario del bien adjudicado.

Podría negarse lo anterior indicando que en el presente caso no se atenta contra la realidad de la subasta ni de la traslación del dominio y que simplemente, cesa la publicidad de esa situación en el Registro de la Propiedad, esto es, desaparece la anotación sin atentar contra el derecho de propiedad del adjudicatario. Igualmente, que deben ser protegidos los terceros de buena fe, no pudiendo otorgarse a la anotación de embargo una vigencia indefinida. No comparte esta parte ninguna de las dos posturas, pues al mantener el embargo posterior al de esta parte, completamente ejecutado y adjudicado dentro de la vigencia del asiento, se producen en la práctica los siguientes efectos:

3.1 Se otorga carácter sustantivo a una cuestión de forma (plazo de caducidad), consiguiendo una limitación del derecho propiedad del adjudicatario.

3.2 Ello es aún más grave en el caso de adjudicatario tercero de buena fe y ajeno al crédito enjuiciado (en nuestro caso el adjudicatario es acreedor en el procedimiento judicial y se adjudica el bien contra la deuda existente, pero el adjudicatario puede ser, en buena lógica, un tercero completamente ajeno a las relaciones inter-partes que dan a la condena, embargo y subasta), pues no sólo ve limitado su derecho de propiedad con una carga que desconoce sino que se le obliga a velar por la caducidad de una anotación de embargo que no ha realizado y que no puede prorrogar al no ser parte del procedimiento judicial. Carga procesal imposible en todo caso inadmisibles.

3.3 Se transforma una obligación personal (deuda del obligado al pago con la Agencia Tributaria en nuestro caso), en una carga real, que acompaña a la finca que el nuevo adjudicatario se ve obligada a asumir sin tener parte alguna en el crédito que la motivó y sin que nada se disponga en la ley al respecto.

En definitiva, supone un claro atentado contra los principios ya citados: ningún adjudicatario podría tener la seguridad de que el bien al que pujar en nuestro caso, sin cargas, no va a venir acompañado al momento de la adjudicación con ellas. Y ello debe prevalecer, a juicio de esta parte, sobre la vigencia del embargo posterior habida cuenta que el acreedor que anota su carga sí conoce al hacerlo, la existencia de un embargo previo y la posibilidad de ver truncado el cobro de su crédito. Máxime en el caso de la Administración que por prerrogativa legal frente al justiciable particular no se ve sometida a las dilaciones ni a los costes de un procedimiento judicial.

4. Atenta contra la sana lógica, a juicio de la que suscribe, que una anotación pueda dejar de surtir efectos contra terceros cuando el embargo del que trae su causa ya no existe al haber sido ejecutado completamente en favor del acreedor o de un tercero, quedando pendiente únicamente la formalización de la traslación de la propiedad. Pero el absurdo llega aún más lejos al resultar que con ello, se está favoreciendo al deudor moroso liberándolo de un crédito que se ha transformado, como decíamos en el anterior, en una carga real que acompaña a la finca.

De los dos puntos anteriores, se deduce por tanto una clara vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, pues a resultas de toda ello nos encontramos con que el nuevo adquirente, ha sufrido una clara indefensión en la operación al ver afectado su derecho de crédito, limitado su derecho de propiedad y carecer de instrumentos para conocer la situación y poder modificarla, especialmente en el caso de tercero ajeno al proceso.

5. Entender lo contrario implica además una vulneración del principio de concordancia regulado en el Título VI de la Ley Hipotecaria [sic] que ha de procurar, en todo caso, la coincidencia entre la información inscrita en el Registro de la Propiedad y la situación real de los derechos sobre los bienes inmuebles. La finca ya no pertenece al deudor inicial sino a un tercero y ese tercero no puede ser castigado con la imposición de una carga real derivada de una obligación personal sin disposición legal que así lo avale. No conoce esta parte ninguna disposición que permita convertir la obligación de pago a la Agencia Tributaria en limitación con carácter de derecho real de un bien embargado.

6. Atenta contra la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en la materia (STS 88/2015 de 23 de enero, 427/2017 de 7 de julio y 237/2021, de 4 de mayo. entre otras). El Tribunal fijo postura en la segunda de ellas reconociendo “una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes” en cuando que “la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble 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 modifíco dicha situación”. En consecuencia, “la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones posteriores, que carecen de preferencia sobre lo que servía de apoyo a lo ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes”.

7. Atenta igualmente, a la normativa de obligaciones y contratos de nuestro Código Civil (artículos 1254 y 1450) en el que basta la mera voluntad de las partes para la perfección del contrato de compraventa, teniendo la escritura un mero efecto de acceso a la publicidad registral. En nuestro caso, insistimos, el total proceso de ejecución ha sido llevado a cabo dentro de la vigencia del asiento registral: la subasta se cierra en fecha 01 de agosto de 2023 y el Decreto de aprobación del remate y adjudicación a favor de la comunidad se dicta el 11 de junio de 2024, todo ello antes de la caducidad de la vigencia del asiento registral (15 de julio de 2024), debiendo en toda caso, retrotraerse la adquisición del derecho, en nuestro caso, al 31 de julio de 2023, en plena vigencia del asiento dado que el título que permite su acceso al Registro no es constitutivo del derecho de propiedad, por lo que, aun cuando hubiere sido dictado fuera de plazo, debe surtir efecto dentro del mismo a la luz de la fecha real de adquisición.

8. Atenta, por lo anterior, al principio de transparencia en el funcionamiento de las Administraciones Públicas, por lo cual, lo que es conocido por una Administración es conocido por todas. Por lo tanto, la adjudicación en plazo realizada por el Juzgado convierte la cuestión en un hecho que debe ser reconocido oficialmente a todos los niveles, por la totalidad de las Administraciones implicadas y en nuestro caso, por el Registro de la Propiedad. debiendo dejarse sin efecto las anotaciones posteriores a la citada adjudicación, en nuestro caso, el embargo trabado por la Administración.

Son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. (...).

IV. Fondo del asunto. Resultan de aplicación lo dispuesto en los artículos 24 de la Constitución, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 1254 y 1450 del Código Civil, principios generales del derecho relativos a la seguridad de las resoluciones judiciales, seguridad del tráfico jurídico, concordancia del Registro de la Propiedad con la realidad objetiva y jurídica, transparencia de las administraciones públicas y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en el cuerpo del escrito».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de 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, 223 y siguientes, 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 de 2024 y 11 de marzo de 2025.

1. Se debate en el presente expediente si resultando caducada la anotación de embargo ordenada en un procedimiento de ejecución judicial, procede o no cancelar las anotaciones posteriores a dicha anotación, habiendo ya transcurrido los 4 años desde la fecha de la última prórroga de la anotación.

Son circunstancias a tener en cuenta en el presente recurso:

- la anotación preventiva de embargo se practicó el día 18 de noviembre de 2019.
- el día 15 de julio de 2020 se extendió la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas en cumplimiento del mandamiento librado en el procedimiento de ejecución.
- el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentaron en el Registro el día 20 de marzo de 2025.

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 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 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. 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 (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 de las alegaciones realizadas en el escrito de recurso en relación con la postura que el Tribunal Supremo en los últimos años sobre esta materia, conviene recordar que el Tribunal Supremo –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.

En el presente expediente, la nota marginal y la certificación de cargas se expidieron el día 15 de julio de 2020, por lo que a la fecha de presentación del decreto y mandamiento de cancelación, 20 de marzo de 2025, la anotación había incurrido en caducidad.

3. Alude la recurrente a la incidencia de la legislación Covid sobre los plazos de caducidad de los asientos registrales.

Ha de aclararse en primer término la fecha exacta en la que la anotación de embargo que sustenta el procedimiento incurrió en caducidad. Es cierto que el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, en su disposición adicional cuarta, ordenaba la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos. Posteriormente, se promulgó un artículo específico en la materia que nos ocupa, concretamente el 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, cuya rúbrica era la «suspensión del plazo de caducidad de los asientos del registro durante la vigencia del real decreto de declaración del estado de alarma», que estableció lo siguiente: «Durante la vigencia del estado de alarma y, en su caso, las prórrogas del mismo que pudieran acordarse, se adoptarán las siguientes medidas: Primera. Se suspende el plazo de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo. Segunda. El cómputo de los plazos se reanuda al día siguiente de la finalización del estado de alarma o de su prórroga en su caso». Este artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, se refiere expresamente a la suspensión del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas.

La cesación de la suspensión de los plazos fue aclarada por esta Dirección General, en su Instrucción de 4 de junio de 2020, sobre levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19, acordó lo siguiente: «Primero: El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales que hubiesen quedado suspendidos en virtud de lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, es decir,

asientos de presentación, anotaciones preventivas, menciones, notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, seguirá en suspenso hasta el levantamiento de la suspensión en este ámbito. El cómputo de los plazos se reanudará, por tanto, al día siguiente de la finalización del estado de alarma y de sus prórrogas, en los términos establecidos por el artículo 42 del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo o el día de la expresa derogación del artículo 42». Y, finalmente, la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, que dispuso que: «Con efectos desde el 10 de junio de 2020, se alza la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, reanudándose su cómputo en esa misma fecha». Y en coherencia con ello quedó sin efecto el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

Ante las dudas interpretativas surgidas, esta Dirección General, en Resolución de 11 de junio de 2020, dictada a instancia de consulta formulada por el Colegio de Registradores, resolvió que el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo de 2020 en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio de 2020, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020, y que a partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma: «(...) 3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales».

4. En el presente caso, dado que la anotación se practicó el día 18 de noviembre de 2019, teniendo en cuenta los efectos la normativa Covid, la caducidad se hubiera producido 88 días después del 18 de noviembre de 2023. Sin embargo, considerando que el día 15 de julio de 2020 se practicó la nota marginal de expedición de certificación, el plazo de cuatro años previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, conforme a la doctrina resultante de la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, debe contarse desde esa fecha, produciéndose la caducidad el día 15 de julio de 2024. Y el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación se presentaron en el Registro después de esa fecha, en concreto, el día 20 de marzo de 2025.

Por tanto, caducada la anotación de embargo, se aplica la consolidada doctrina de esta Dirección, consistente en que la anotación pierde toda virtualidad cancelatoria y, si bien cabe inscribir la adjudicación mientras la finca siga inscrita en pleno dominio en favor del deudor, no procede en cambio cancelar las cargas ulteriores a la anotación de embargo caducada que, por efecto de dicha caducidad, han ganado prioridad. En conclusión, caducada la anotación, la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que 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.

En todo caso, como tiene declarado este Centro Directivo, el adjudicatario tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica, y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales.

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, 16 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.