

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11129 *Resolución de 22 de enero de 2026, 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 Pineda de Mar, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. B. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Institut Català de Finances», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pineda de Mar, doña Marta Valls Teixidó, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento judicial, de fecha 23 de mayo de 2025, se ordenaba la prórroga de una anotación de embargo en el procedimiento número 3049/2020-Y, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Barcelona.

II

Presentado el día 30 de junio de 2025 el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar, fue objeto de una primera calificación, de fecha 24 de julio de 2025, en la que se denegó la prórroga por entender que el asiento de anotación estaba caducado.

Posteriormente, volvió a ser aportado el mandamiento en unión de instancia suscrita por don S. B. C., en nombre y representación de «Asesoría Legal y Fiscal BCN, S.L.P.», solicitando se revisase la calificación y se concediese la prórroga, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia.

Mandamiento de prórroga de embargo.

Juzgado de Primera Instancia número 5 de Barcelona.

Fecha: 23/05/2025

Procedimiento: 3049/2020-Y.

Asiento 4056 del Diario 2025.

Número de entrada: 10888.

Fecha presentación: treinta de junio del año dos mil veinticinco.

Presentante: Asesoría Legal y Fiscal BCN SLP.

Calificado el presente documento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe deniega la inscripción solicitada, al amparo del art. 18 de la Ley Hipotecaria, por observarse el siguiente defecto insubsanable –Art. 65 Ley Hipotecaria–:

Hechos.

Se presenta instancia suscrita por S. B. C., en nombre y representación de Asesoría Legal y Fiscal BCN SLP, por la que se solicita se revise este expediente y se conceda la prórroga de anotación preventiva de embargo, que se denegó por este Registro en fecha 24 de julio de 2025, alegando su no conformidad con el hecho de que la anotación

haya caducado, de acuerdo con la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo número 237/2021 de 4 de mayo.

El Registrador que suscribe a la vista de la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo alegada número 237/2021 de 4 de Mayo, en unión de la Resolución de la DGRN de 9 de abril de 2018 de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores y de la Resolución de la DGSJFP de 10 de abril de 2024, que matiza la doctrina contenida en la Sentencia, reitera la nota de calificación por la que se denegó la prórroga de la anotación letra A, por cuanto la anotación que se pretendía prorrogar se hallaba caducada al haber transcurrido más de 4 años desde su anotación (12 de abril de 2021).

Se considera que si bien consta una nota de expedición de certificación de dominio y cargas a su margen de fecha 19 de noviembre de 2021 ello conlleva que el asiento de anotación de embargo (que no se ha cancelado por esta Oficina) sigue vigente durante 4 años desde la fecha de la nota de expedición de certificación de dominio y cargas, sólo a los exclusivos efectos determinados en las Resoluciones de la DGRN, es decir sólo para el caso de que se presente el Decreto de adjudicación en subasta y mandamiento de cancelación de cargas en el seno de ese procedimiento, haría que se mantuvieran los efectos cancelatorios derivados de la anotación, limitándose los efectos de la nota de expedición de certificación únicamente a éstos, pero reiterando que dicha nota de expedición de certificación no supone en si misma una prórroga de la anotación misma.

Tal y como dice la Resolución de 10 de abril de 2024: “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 Sentencia 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.

– Además el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido modificado ni interpretado por la doctrina en su inciso, establece que “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” lo cual a la vista de las matizaciones introducidas por las resoluciones de la DGSJYFP debe entenderse que una cosa es la finalización de los efectos cancelatorios derivados de la anotación en caso de que el procedimiento haya llegado a la ejecución y se presente mandamiento de cancelación de cargas dentro de ese periodo de prórroga “temporal” derivada de la expedición de certificación, que tiene como finalidad asegurar los resultados de un procedimiento ya terminado, y otra cosa es la caducidad del asiento mismo, que determina la inadmisibilidad de un mandamiento de prórroga, que se presenta después de la citada fecha de caducidad, pues entenderlo de otra forma supone el establecimiento de dos tipos o sistemas de prórrogas de las anotaciones no prevista por la ley que únicamente

establece la prórroga por virtud del mandamiento presentado durante la vigencia propia de la anotación, sin perjuicio claro está, de los efectos cancelatorios de cargas posteriores que pueden admitirse durante un plazo desde la expedición de certificación.

Fundamentos de Derecho.

Art. 86 Ley Hipotecaria.

Sentencia del Tribunal Supremo alegada número 237/2021 de 4 de Mayo, en unión de la Resolución de la DGRN de 9 de abril de 2018 de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores y de la Resolución de la DGSJFP de 10 de abril de 2024, que matiza la doctrina contenida en la Sentencia, de la que debe destacarse literalmente lo siguiente:

“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 no 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.

Los defectos observados se califican de subsanables, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se efectúe la notificación de esta calificación.

Dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación, los interesados podrán solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones prevista en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, con sujeción a las reglas previstas en el párrafo cuarto del artículo 19 bis del citado texto legal, y las reglas contenidas en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de Agosto.

Contra la presente calificación (...).

Pineda de Mar, a dieciséis de septiembre del año dos mil veinticinco La registradora, Fdo: Marta Valls Teixido».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. B. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Institut Català de Finances», interpuso recurso el día 23 de octubre de 2025 mediante escrito y en base a lo siguiente:

«Hechos.

Primero. La resolución anteriormente mencionada deniega la prórroga de la anotación letra A por entender que el asiento había caducado por el transcurso de cuatro años desde su práctica (letra A, el 12 de abril de 2021) pese a constar nota marginal de expedición de certificación de cargas de 22 de noviembre de 2021 (...)

Segundo. El 30 de junio de 2025 se presentó mandamiento de prórroga de la anotación de embargo, siendo ello denegado inicialmente por la Sra. Registradora denegó el 24 de julio de 2025 y reiteró la denegación en Segunda calificación suscrita el 24 de septiembre de 2025 tras ser solicitada revisión de la primera (en fecha 15-09-2025), sosteniendo que la anotación estaba caducada por haber transcurrido cuatro años desde el 12 de abril de 2021 (fecha de la anotación original) pese a la certificación de cargas posterior aduciendo que la nota de tal certificación únicamente produciría, a efectos cancelatenos, una “prórroga temporal” de cuatro años no equiparable a la prórroga del art. 86 de la Ley Hipotecaria, razonando que no cabría prorrogar el asiento una vez superado el 12 de abril de 2025.

Tercero. La calificación cita la STS 237/2021, de 4 de mayo –invocada anteriormente por esta parte– y la Resolución DGRN de 9 de abril de 2018, así como la Resolución DGSJFP de 12 de abril de 2024, afirmando que la certificación no supone prórroga del asiento a los efectos del art. 86 LH. Sin embargo, esa misma doctrina administrativa y jurisprudencial declara expresamente que, solicitada y emitida certificación de cargas, no procede la caducidad de la anotación hasta transcurridos cuatro años desde la fecha de la certificación y su nota marginal, que realiza prórroga de la misma una vez el Registro emite la certificación y cancela cargas inscritas con fecha de amortización ya pasada, con los plenos efectos del art. 86 LH:

“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.”

A mayor abundamiento, constatamos que la mayoría de Registros de la Propiedad ya hacen observación de la extensión de la prórroga anotada en virtud de la emisión de una certificación de cargas solicitada por autos judiciales de ejecución prevenida en el art. 656 de La ley de Enjuiciamiento Civil, con notas y expresiones semejantes a la siguiente: “Se prorroga por 4 años más la anotación de la letra... de esta finca a favor de... (ejecutante), al haberse expedido certificación de cargas prevenida en el artículo 656 de la LEC, conforme a la doctrina sentada por el Pleno del Tribunal Supremo en su sentencia 237 de 4 de mayo de 2021, de la que resulta que el mandamiento de expedición de certificación conlleva implícitamente la solicitud de prórroga de la anotación preventiva” (Así, en el Registro de la Propiedad de Vilanova y la Geltrú-2 de la provincia de Barcelona).

Cuarto. Asimismo, la Segunda calificación impugnada reproduce la misma tesis que la doctrina y jurisprudencia anteriormente citada, en el sentido de que la certificación «constituye una prórroga temporal, de cuatro años», durante la cual puede hacerse valer el efecto cancelatorio del eventual decreto de adjudicación, y añade expresamente que

no procederá la cancelación por caducidad hasta que transcurran cuatro años desde la certificación. Pues bien: si no procede cancelar por caducidad, es porque el asiento no está caducado. Y si el asiento no está caducado, cabe su prórroga ex art. 86 LH con tal de presentar el mandamiento antes de la nueva fecha de caducidad ampliada.

Así, a 30 de junio de 2025 el asiento no había caducado la anotación de prórroga referida, puesto que a causa de la certificación de cargas emitida el 22-11-2021, su vigencia quedaba extendida hasta el 22 de noviembre de 2025. Consecuentemente, el mandamiento de prórroga se presentó en plazo (“antes de que caduque el asiento”: art. 86 LH) y debió practicarse la prórroga. La afirmación registral de que la certificación sólo proyecta efectos «cancelatorios» pero no impide la “caducidad” a efectos de prórroga no se sostiene: si no cabe cancelar por caducidad, es porque no hay caducidad; y si no hay caducidad, sí cabe prorrogar.

Fundamentos de Derecho.

I. Competencia, legitimación y plazo. El recurso se interpone conforme a los arts. 324 a 327 LH contra calificación registral negativa, por persona legitimada, dentro de plazo y ante el órgano competente.

II. Normativa aplicable. El art. 86 Ley Hipotecaria regulador de la prórroga de las anotaciones registrales.

III. Jurisprudencia. A modo ilustrativo, invocamos la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Pleno) 237/2021, de 4 de mayo que matiza la doctrina de 2017 y aclara los efectos de la emisión de la certificación de dominio y cargas del art. 656 LEC: fija las condiciones de la adquisición en la ejecución y no puede quedar desvirtuada por alteraciones posteriores (como la caducidad ordinaria), precisamente para salvaguardar la seguridad jurídica preventiva y procesal en la fase de ejecución.

A su vez, la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a raíz de la STS 237/2021, ha declarado que la solicitud y emisión de certificación opera como una “prórroga temporal de cuatro años” y que “no 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”. Esto se recoge con nitidez en la Resolución de 9 de mayo de 2023 (BOE-A-2023-12600), que sistematiza la doctrina vigente tras la STS 237/2021. Dicha resolución, concreta y expresamente sostiene –reproducimos literalmente–; Obviamente, la emisión de 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.

En virtud de lo expuesto, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Solicito: Que, teniendo por presentado este escrito con sus copias y documentos, se admita y, previos los trámites legales, se revoque la Segunda calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Pineda de Mar de 16 de septiembre de 2025, y se ordene practicar la prórroga de la anotación preventiva de embargo (letra A) solicitada por mandamiento presentado el 30 de junio de 2025, por estar la anotación vigente hasta el 19 de noviembre de 2025 como consecuencia de la certificación de cargas emitida el 22 de noviembre de 2021 y su nota marginal».

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de octubre de 2025, la registradora de la Propiedad, previo traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia número 5 de

Barcelona a los efectos de que puedan realizar las alegaciones que consideren oportunas de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, elevó el expediente a este Centro Directivo y emitió el preceptivo informe confirmando su calificación.

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 y 8 de septiembre y 24 de octubre de 2023, 10 de enero y 12 de junio de 2024 y 11 de febrero, 11 de marzo y 16 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente expediente los siguientes:

- con fecha 12 de abril de 2021, se practica anotación preventiva de embargo letra A sobre la finca registral 24.307 de Tordera en virtud de mandamiento de expedido en sede del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 3049/2020 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Barcelona.
- con fecha 19 de noviembre de 2021, se expide certificación de dominio y cargas ordenada en el citado procedimiento extendiéndose la oportuna nota marginal.
- con fecha 30 de junio de 2025, se presenta mandamiento de fecha 23 de mayo de 2025 por el que se solicita la prórroga de la anotación preventiva letra A.

2. La registradora deniega la prórroga solicitada al considerar que nota de expedición de certificación de dominio y cargas conlleva que el asiento de anotación de embargo, que no ha sido objeto de cancelación, manteniendo su vigencia durante 4 años desde la fecha de la nota de expedición de certificación de dominio y cargas pero sólo a los exclusivos efectos determinados en las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, es decir, sólo para el caso de que se presente el decreto de adjudicación en subasta y mandamiento cancelatorio en el seno de ese procedimiento, ya que una interpretación diferente implicaría que se mantuvieran los efectos cancelatorios derivados de la anotación, limitándose los efectos de la nota de expedición de certificación únicamente a éstos, pero reiterando que dicha nota de expedición de certificación no supone en sí misma una prórroga de la anotación misma.

El recurrente en base a lo dispuesto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo en Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, y la doctrina sentada por este Centro Directivo, sostiene que a la fecha de presentación del mandamiento de prórroga la anotación de embargo letra A no estaba caducada al haber sido prorrogada temporalmente por 4 años más desde la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas.

3. 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 o en el caso que nos ocupa denegar la prórroga solicitada.

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 artículo 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 ulteriores 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.

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 (artículo 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 artículo 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 cuatro 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 artículos 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 artículo 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 artículo 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. Solo 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, baste advertir 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 (...).».

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. 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 como también, durante este periodo, cabe extender cualquier otro asiento relativo al procedimiento como sería una nueva prórroga puesto que el asiento está vigente.

5. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando se solicita la prórroga de la anotación preventiva de embargo no habían transcurrido 4 años desde la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas. Como señaló este Centro Directivo en Resolución de 12 de junio de 2024, la nota marginal de expedición de certificación es «indubitadamente un asiento registral, sin que la norma distinga respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo», de modo que el «dies a quo» para el cómputo de los plazos de caducidad es la fecha de dicha nota marginal. La Resolución de 5 de septiembre de 2023 contempla un supuesto donde tras la anotación de embargo se extendió nota marginal de expedición de certificación de cargas y con posterioridad un asiento de prórroga.

Por tanto, el argumento esgrimido por la registradora no puede mantenerse. La prórroga temporal de 4 años que implica la extensión de la nota marginal de expedición de certificación no lo es sólo a los efectos de la inscripción del auto de adjudicación derivado del procedimiento, denegándose el acceso registral a nuevas prórrogas ordenadas en el seno del mismo procedimiento. Precisamente la interpretación teleológica de la legislación vigente, la jurisprudencia invocada y la doctrina de este Centro Directivo es la contraria, que mientras el procedimiento judicial no culmine caben sucesivas prórrogas de 4 años de vigencia que el órgano judicial puede solicitar mediante la presentación de un mandamiento ordenado la prórroga.

Así, la postura mantenida por la registradora llevaría a la paradoja de que una vez extendida la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas el procedimiento debería culminar forzosamente dentro de los 4 años siguientes y presentarse en dicho plazo el decreto de adjudicación. Es decir, la extensión de la nota marginal produciría una especie de cierre registral a todo asiento relativo a la propia anotación que no sea el de su propia adjudicación, consideración totalmente contraria al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, jurisprudencia del Tribunal Supremo y a la propia doctrina de este Centro Directivo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 22 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.