

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**12394** *Resolución de 2 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. G. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2, don Gil Vicente Matoses Astruells, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución, en el que ha recaído el correspondiente decreto de adjudicación, por estar caducada y cancelada por caducidad la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

**Hechos**

I

Por virtud de mandamiento dictado el día 21 de marzo de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santiago de Compostela, se ordenó la cancelación de la anotación de embargo causada en dicho procedimiento -letra B-, así como la de las cargas posteriores a la misma -letra C-, pero a la fecha de presentación de dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2 -18 de abril de 2017-, la anotación letra B, en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada, puesto que dicho embargo se anotó el día 25 de abril de 2012, con lo que a la fecha de presentación del mandamiento judicial, la anotación estaba caducada.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Santiago n.º 2 Hechos Primero.-En virtud de Diligencia de Ordenación, de fecha 21 de marzo de 2017, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santiago de Compostela, se «acuerda expedir mandamiento al Registro de la Propiedad núm. 2 de Santiago de Compostela para la cancelación de la carga de la anotación practicada en el presente procedimiento sobre la finca núm. 10.222, así como todas las posteriores». Segundo.-Mandamiento de la Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santiago de Compostela, de fecha 21 de marzo de 2017, fue presentado en este Registro de la Propiedad de Santiago número 2, el día 18 de abril de 2017, causando el asiento 67 del Diario 61. Tercero.-Consultados los libros de este registro, resulta que la citada anotación preventiva de embargo letra B, cuya cancelación se interesa, fue extendida en fecha 25 de abril de 2012, por lo que la misma no se haya vigente en la actualidad al haber transcurrido el plazo legal de cuatro años en fecha 25 de abril de 2016 (cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria, 206.13ª y 353.3 del Reglamento Hipotecario). Fundamentos de Derecho Se ha apreciado, previa su calificación registral, -conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes-, el siguiente defecto insubsanable: Único.-No es posible practicar la cancelación interesada en el precedente mandamiento, en la medida en que para cancelar cualquier anotación se requiere que ésta se haya practicado previamente y esté vigente (y ello de conformidad con los artículos 76 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y los principios que informan la institución registral), lo cual no ocurre en este supuesto,

puesto que, tal y como se indica en el antecedente de hecho tercerola anotación preventiva de embargo letra B -cuya cancelación se interesa en el precedente mandamiento- se encuentra caducada por el transcurso de su plazo legal de cuatro años en fecha 25 de abril de 2016 (cfr. artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 206.13ª y 353.3 del Reglamento Hipotecario). Asimismo, tampoco procede la cancelación de las cargas posteriores (anotación preventiva de embargo letra C), por cuanto la caducidad de la anotación preventiva de embargo letra B determina la pérdida de sus efectos jurídicos y la prioridad registral de las anotaciones posteriores. Son de aplicación los artículos 3, 18, 7686 y concordantes de la Ley Hipotecaria; 34, 98, 100, 206.13ª y 353 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, y entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de enero de 2017 según la cual «El recurso no puede prosperar porque la cuestión que constituye su objeto, si practicada la inscripción derivada de una adjudicación en procedimiento Judicial de apremio cabe proceder a la cancelación de cargas posteriores cuando la anotación que publicó aquél se encuentra caducada, ha sido resuelta negativamente en multitud de ocasiones por este Centro Directivo (vid. 'Vistos'). Como resulta del supuesto de hecho, practicada la inscripción de dominio derivada de un procedimiento de apremio judicial publicado en el Registro de la Propiedad como anotación letra A, se solicita por mandamiento derivado del mismo procedimiento la cancelación de dicha anotación, así como de las posteriores a la expedición, en su día, de la certificación de dominio y cargas. Existiendo una posterior anotación letra B, el registrador deniega porque al tiempo de la presentación del mandamiento de cancelación de cargas (24 de agosto de 2016), la anotación letra A (practicada en fecha 14 de junio de 2011), estaba caducada. Este Centro Directivo ha reiterado 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 eme para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.º del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). De otro modo: caducada la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). (...) El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Registralmente operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impide la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa. Caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral». En idéntico sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 4 de mayo

de 2017, según la cual «El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. La anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. El asiento de anotación preventiva puede ser objeto de prórroga, como reconoce el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. El plazo de vigencia es fatal por lo que, si se presenta el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido su caducidad, la cual -como ha declarado reiteradamente esta Dirección General y como se deriva del artículo 86 de la Ley Hipotecaria- no permite prórroga alguna (por todas, Resolución de 23 de enero de 2014). Para que exista prórroga de la anotación es preciso que se ordene así por medio del oportuno mandamiento y que se haga constar por medio de otra anotación con lo que el cómputo de la caducidad del nuevo plazo se iniciará desde la fecha de ésta. Así resulta del propio artículo 86 reiteradamente citado». Acuerdo Se acuerda no practicar la cancelación interesada, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación. El asiento de presentación motivado por dicho documento, quedará prorrogado por sesenta días hábiles contados a partir de la última notificación efectuada. Se advierte que conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan las formas de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad»; tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a «la competencia del Juzgado o Tribunal» y a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado». Contra dicha calificación (...) Santiago, a 29 de mayo de 2017 El registrador (firma ilegible) Gil-Vicente Matoses Astruells».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. G. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso el día 3 de julio de 2017 señalando, resumidamente: «(...) En este sentido hay que tener en cuenta los siguientes datos: - La anotación de embargo letra B a favor de mi mandante se efectuó en fecha 25 de abril de 2012. Se certificaron cargas el 29 de enero de 2013, sin que en ese momento existieran cargas posteriores. - Anotación de Embargo letra C a favor de la TGSS de fecha 7 de octubre de 2014, respecto del que se certifican cargas el 30 de octubre de 2014. - El decreto de adjudicación a favor de mi mandante es de fecha 18 de abril de 2016. - La cancelación por caducidad del embargo letra B se efectuaría el 25 de abril de 2016 (esto es en fecha posterior al título que sirve de base). - Testimonio del decreto de adjudicación y adición al mismo de fecha 23 de septiembre de 2016 y 10 de febrero de 2017. Por lo anteriormente expuesto es claro que el decreto de adjudicación a favor de Banco Santander SA se dicta en fecha 18 de abril de 2016, esto es, estando vigente el embargo trabado letra B. Es claro que caducándose la letra B, el 25 de abril de 2016, el testimonio del decreto va a ser expedido en fecha posterior a la caducidad de la misma. Esta parte entiende que lo determinante en el presente supuesto es que el decreto de adjudicación de fecha 18 de abril de 2016, el título que sirve de base para su inscripción en el Registro, se dicta estando vigente el embargo, que caducaría el 25 de abril de 2016. En este sentido, la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.ª) Sentencia

núm. 158/1999 de 10 febrero AC\1999\4254 determina que: Como cuando se adjudicó la finca como cuando se cedió el remate, y por tanto se perfeccionó la venta (otro caso será el acto formal de entrega del testimonio, que será acto de consumación mas no de perfección. SS. 8-6-1995 [RJ 1995\4909]) consumada ya la venta porta concurrencia de título (aprobación del remate) y modo (adjudicación al rematante de la finca subastada), el posterior otorgamiento de la escritura pública, aunque imprescindible para otros efectos trascendentes (entre otros, el acceso de la adquisición al Registro de la Propiedad), no será necesaria para que, a los efectos aquí estudiados, la anotación de embargo subsistía y claro es por ello que los embargos anotados por los codemandados eran cargas posteriores y preferente el crédito del ejecutante y como quiera que así lo adquirió el demandante (ha de pensarse que cuando se realiza la tasación pericial de los bienes para fijar el tipo de subasta se deducen tan sólo las cargas anteriores y preferentes y por ello el adquirente en su oferta tiene entonces en cuenta el menor valor pero referido sólo a la existencia de aquellas y no a la de las posteriores) no aceptaba ni quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos (art. 1512 LECIv)... Continua la referida sentencia que: «por lo que ninguna trascendencia debe tener en orden al tema que nos ocupa que se prorrogara o no la anotación, pues ya había quedado establecida la prelación y el adjudicatario no tiene no ya que sustituir al deudor que nunca ocurre sino que como adquirente del bien tampoco tiene que sufrir los embargos trabados con posterioridad a aquel y que dieron lugar a asientos posteriores, y en consecuencia debió estimarse la petición de la demanda como ahora se hace, con estimación del recurso, sin que a ello sea óbice la doctrina contenida, entre otras, en la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 11 de julio de 1989 (RJ 1989\5954), pues una cosa es que no quepa prórroga de las anotaciones caducadas y otra de la necesidad del mantenimiento de la anotación cuando ya se ha realizado correctamente la vía de apremio que la Sala estima lo fue, puesto que producida la enajenación judicial durante la vigencia de lo anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación y por ello procede la cancelación, y aquella prioridad que se ganó con la anotación debe trasladarse a la enajenación y las cargas y gravámenes posteriores se subordinan respecto de la enajenación judicial, lo que determinaba aquella extinción y cancelación de cargas;» Aduce el registro para denegar la cancelación de las cargas posteriores que el mandamiento de cancelación de cargas tiene entrada al registro en fecha posterior a la caducidad de la anotación de embargo a favor de Banco Santander, SA y que al haber caducado la misma, no puede procederse a barrer las cargas posteriores. Sin embargo, esta parte entiende que una mera caducidad no impide que se barran las cargas, pues en caso contrario se generaría un derecho contra el adquirente que ha actuado de buena fe. El acreedor del embargo letra C, cuando accedió al registro conoció la existencia del procedimiento que mi mandante seguía contra el ejecutado, pues ya habíamos certificado cargas. Cuando la TGSS inscribió el embargo trabado tuvo la oportunidad real de conocer la existencia del procedimiento de ETNJ 82/2012 seguido por mi mandante y tuvo la oportunidad de personarse y actuar en el mismo. En este sentido hay que resaltar la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 5ª) Sentencia núm. 688/2000 de 17 julio JUR\2000\287245 en cuanto determina: «Pero la cancelación de la anotación no borra retroactivamente los efectos del asiento cancelado, no provoca el cese de los efectos del asiento en los actos jurídicos realizados durante su vigencia y antes de su cancelación. La anotación A estaba tomada a favor del Sr. C, y durante su vigencia se producen, además del auto de adjudicación, las anotaciones C y E. La muy importante sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 1967, declaró que la cancelación de una anotación antes de terminar el pleito, afecta a los terceros adquirentes que inscriban después de cancelada la anotación, pero los que inscribieron estando vigente la cancelada, cuando se dicta resolución en el pleito, no podrán alegar ignorancia ya que la anotación -después cancelada- les advirtió de la incertidumbre del derecho de quien aparecía como titular registral. Como en el presente caso, el Banco demandado conocía el contenido de la anotación tomada a favor del actor, también sabía que podían tener un resultado incierto las anotaciones que a su favor fueron inscritas posteriormente,

de lo cual se desprende la necesidad de proceder a su cancelación una vez que se inscribe el auto de adjudicación.» En el mismo sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Albacete (Sección 2.ª) Sentencia núm. 14/2015 de 11 febrero AC\2015\336: lo que se cuestiona aquí, la de la subsistencia o no de las cargas posteriores a la anotación de embargo origen del auto aprobando el remate de un bien inmueble, cuando dicho auto se inscribe una vez cancelada la anotación preventiva origen del mismo que ha sido resuelto por el TS en lo Sentencia de 12/3/2007 (RJ 2007, 2581) en un supuesto idéntico al actual, salvo por el dato de que el adjudicatario del bien en el caso resuelto por el Supremo fue el acreedor y en el que nos ocupa un tercero, lo que resulta intrascendente para la resolución del asunto. En dicha sentencia se centra la cuestión debatida diciendo: «En definitiva la cuestión queda planteada en términos de decidir si el procedimiento de apremio que culmina en la adjudicación de los bienes embargados ha de quedar afectado por la circunstancia de que, mientras el mismo se sustancia, hayan transcurrido los cuatro años de vigencia de la anotación preventiva de embargo que amparaba al acreedor y, en consecuencia, se haya producido la cancelación del asiento correspondiente.» La mencionada sentencia aborda dicha cuestión desde la legislación procesal vigente al momento de los hechos analizados, la anterior LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892), artículos 1489 y siguientes, preceptos que, por lo que nos interesa son equiparables a los de la vigente LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892), art. 656 y siguientes, resolviendo en el sentido de que constando vigente al tiempo de la certificación de cargas a que se refería el anterior art 1.489 de la LEC (LEG 1881.1) (actual 656) la anotación de embargo origen de la adjudicación del bien, una vez producida esta adjudicación se han de cancelar las cargas y gravámenes posteriores al embargo origen de la adjudicación. Por ello no sólo la protección del eventual adjudicatario de los bienes embargados sino, además, el propio conocimiento que el beneficiado por las ulteriores anotaciones de embargo tenía de la existencia de otro anterior y de la certificación de cargas librada por razón del mismo para la ejecución de los bienes, determina que las anotaciones ulteriores no deban subsistir en perjuicio de quien actuó amparado en el contenido de la certificación de cargas obrante en el proceso ejecutivo.» Importante destacar por tanto la Sentencia del Tribunal Supremo de 12/3/2007 (RJ 2007, 2581): «En este sentido, la sentencia de esta Sala de 5 diciembre 1994 (RJ 1994, 9408) afirmó que 'la constancia en el Registro de la expedición de la certificación de cargas para su incorporación al juicio ejecutivo debió de ser tomada en cuenta por los aquí recurrentes para cerciorarse de la subsistencia o no del embargo trabado, subsistencia que no está supeditada a su anotación en el Registro de la Propiedad ni a la vigencia de la anotación practicada, no Impidiendo la falta de esa anotación la prosecución de la vía de apremio'. Por otro parte, la sentencia de 27 marzo 2001 (RJ 2001, 4761) señala que 'la garantía mayor del acreedor lo constituye la anotación preventiva, pero como ha señalado la sentencia de esta Sala de 3 de noviembre de 1982, esto no significa que sea imprescindible para la ejecución forzosa, pues, aún sin el asiento registral, producirá la afección su efecto en relación al ulterior dueño que conoció el embargo por la presentación del mandamiento en el Registro, porque el simple asiento produce ya sus efectos tabulares'. Por ello no sólo la protección del eventual adjudicatario de los bienes embargados sino, además, el propio conocimiento que el beneficiado por los ulteriores anotaciones de embargo tenía de la existencia de otro anterior y de la certificación de cargas librada por razón del mismo para la ejecución de los bienes, determina que las anotaciones ulteriores no deban subsistir en perjuicio de quien actuó amparado en el contenido de la certificación de cargas obrante en el proceso ejecutivo.» Por lo que habiéndose dictado decreto de adjudicación en fecha anterior a la caducidad del embargo, en nada impide que se tenga que inscribir el dominio y por ende la cancelación de las cargas posteriores, no siendo igualmente relevante la caducidad posterior. Además habiéndose anotado el embargo letra C de la TGSS en fecha posterior a la certificación de cargas expedida en mi procedimiento, cuando anotó su embargo, ese tercero fue conocedor de la existencia de otro procedimiento anterior y de la certificación de cargas librada con razón del mismo para la ejecución de los bienes. Por ello se determina que las anotaciones ulteriores no deban subsistir en perjuicio de quien actuó amparado en el

contenido de la certificación de cargas obrante en el proceso ejecutivo. A las que le son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho (...)».

## IV

El registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, y 97 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2º, 165 y 175 del Reglamento Hipotecario; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 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 y 7 de agosto de 2014, 28 de enero de 2015 y 19 y 20 de julio de 2017.

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

En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar la anotación preventiva de embargo posterior a la letra B, que grava la finca, como consecuencia del despacho de la adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes del procedimiento en el que se trabó dicha anotación, que se encuentra caducada, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad.

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

De otro modo: Caducada la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que recuérdese gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pero, el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), como así ha ocurrido en la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 2 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.