

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

23686 *Resolución de 24 de octubre de 2023, 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 La Pobla de Vallbona, por la que se deniega la inscripción de un testimonio judicial que recoge un decreto de adjudicación judicial de una finca, por aparecer la misma inscrita a nombre de persona distinta de la ejecutada.*

En el recurso interpuesto por don J. C. C. L., en nombre y representación de «Casamedio Servicios de Arquitectura Técnica, Urbanismo y Prevención, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Pobla de Vallbona, doña Silvia Torralba Zaragoza, por la que se deniega la inscripción de un testimonio judicial que recoge un decreto de adjudicación judicial de una finca, por aparecer la misma inscrita a nombre de persona distinta de la ejecutada, encontrándose caducada la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, en el momento de presentación del indicado testimonio del decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad.

Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación dictado el día 25 de noviembre de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Requena, se procedía a adjudicar dos fincas registrales, pertenecientes ambas al Registro de la Propiedad de La Pobla de Vallbona.

II

Presentado el día 16 de junio de 2023 testimonio de dicho decreto judicial en el Registro de la Propiedad de La Pobla de Vallbona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acreditada la presentación del precedente documento en la Conselleria D'Economia, Hisenda i Administració Pública para el pago del ITP y AJD, con el correspondiente justificante de presentación y la obligación de comunicación del Impuesto sobre Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, previa calificación del documento, decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Requena, de fecha 22 de abril de 2022 número 682/2.012 de protocolo, que fue presentado en este Registro de la Propiedad de Pobla de Vallbona a las 10:00 horas del día dieciséis de junio del año dos mil veintitrés, asiento número 641 del Diario 156, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe ha practicado la siguiente inscripción:

– Inscripción 2.^a de la finca registral 25885, código registral único: 46041001041717, al tomo 1.833, libro 396, folio 8 en virtud de la cual ha quedado inscrito el pleno dominio de la finca de este número a favor de la sociedad Casamedio Servicios de Arquitectura Técnica Urbanismo y Prevención S.L., por su título de adjudicación. Se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Se han cancelado por caducidad dos notas de cancelación de de [sic] afección fiscal por nota marginal. No se ha consignado la Referencia Catastral, por no haberse aportado, de conformidad con el artículo 45

Ley 13/1996 de 30 de diciembre. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 L.H.

Los asientos practicados, en cuanto se refiere al derecho inscrito, está bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1 de la Ley Hipotecaria). Los asientos del Registro producen los efectos establecidos por la Ley y Reglamento Hipotecarios y demás disposiciones legales, y muy especialmente conviene referirse a los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley. Simultáneamente se expide nota simple que se adjunta a la presente, siempre a salvo de los asientos de presentación que puedan haberse practicado en el día de hoy.

Se procede a la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra a y su prórroga letra b de la finca registral 25885 y de la anotación preventiva de embargo letra B y su prórroga letra C de la finca registral 28363 y no en virtud del precedente documento y se deniega la inscripción de la adjudicación de la finca registral 28363, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos.

1.º En cuanto a la finca registral 25885, se solicita la cancelación de la Anotación Preventiva de Embargo Letra B y su prórroga letra C, y la finca registral 28363, se solicita la cancelación de la Anotación Preventiva de Embargo Letra A y su prórroga letra B, practicada las prórrogas en fecha 10 de julio de 2017, habiéndose expedido certificación de dominio y cargas el día 13 de noviembre de 2018. El precedente decreto de adjudicación y su mandamiento de cancelación fueron presentados en fecha 16 de Junio de 2023 siendo la fecha de caducidad de las anotaciones preventivas de embargo el día 7 de febrero de 2023, fecha que se ajusta tanto a los plazos de reanudación de su cómputo, suspendido en virtud del Real Decreto-Ley 8/2020 de 17 marzo, como al de su ampliación por la expedición de la certificación del artículo 656 LEC, en aplicación de la sentencia del Tribunal [sic] Supremo de 4 de mayo de 2021, habiéndose presentado el precedente documento cuando las Anotaciones y sus prórrogas que son objeto de ejecución estaban caducadas.

Con fecha de hoy, 27 de Junio de 2023, se ha procedido a cancelar por caducidad de conformidad con el artículo 86 L.H, en relación a la finca registral 25885 dicha Anotación Preventiva de embargo Letra A, así como su nota de expedición de certificación, y la Anotación de Prorroga Letra B y con respecto a la finca registral 28363, la Anotación Preventiva de embargo Letra B, así como su nota de expedición de certificación, y la Anotación de Prorroga Letra C.

2.º La finca registral 28363 fue adjudicada a favor de doña S. S. F., por ejecución del embargo objeto de la anotación preventiva de embargo letra A que gravaba a dicha finca registral 28363, en virtud de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales núm. 255/2012 del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Liria, habiéndose cancelado por caducidad la anotación letra B y su prórroga letra C, en los mismos términos expuestos en el apartado 1.º La finca registral consta inscrita a favor de persona distinta del demandado Uauno S.L.

Fundamentos de Derecho.

1.º Artículo 86 de la Ley Hipotecaria: "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."

En el presente supuesto el precedente decreto de adjudicación y su mandamiento de cancelación fueron presentados en fecha 16 de Junio de 2023 estando ya caducada la anotación preventiva de embargo objeto de ejecución el día 7 de febrero de 2023, por las razones que se han expuesto en el apartado hechos, habiéndose procedido con fecha de hoy, 27 de junio de 2023, a cancelar por caducidad, de conformidad con el artículo 86 LH, 27 de Junio de 2023, con respecto a la finca registral 25885, la Anotación Preventiva de embargo Letra A, así como su nota de expedición de certificación, y la Anotación de

Prorroga Letra B, y en relación a la otra finca objeto del documento, la finca registral 28363, la Anotación Preventiva de embargo Letra B, así como su nota de expedición de certificación, así como la Anotación de Prorroga Letra C.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (ver, entre otras, Resoluciones de 31 de marzo y 16 de septiembre de 2014, y 15 de enero y 29 de julio de 2015), “que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la cancelación, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática ‘ipso iure’, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite cancelación alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral. La anotación caducada deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. 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. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, lo que se produce con ocasión de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todos los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales”.

2.º De conformidad con el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en relación a la finca registral 28363 estando la anotación Letra B y su prórroga Letra C, caducadas y canceladas, para poder adjudicar la finca a favor del adjudicatario en un procedimiento de ejecución ordinaria, es necesario que dicha finca o derecho se encuentren inscritos a nombre del deudor embargado. Así resulta de dicho precepto, en cuyos párrafos primero, segundo y último (primer inciso) se establece que “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. (...) No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento.”

En el presente caso, dado que la anotación preventiva de embargo objeto del precedente procedimiento estaba caducada en el momento de la presentación del documento, y, estando ya la finca registral 28363, a favor de persona distinta al ejecutado, no puede inscribirse el citado testimonio en aplicación del principio de tracto sucesivo como consecuencia de haber ganado prioridad la inscripción del nuevo titular.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, dado que el precedente decreto de adjudicación y su mandamiento de cancelación fueron presentados en fecha 16 de Junio de 2023 estando ya caducada la anotación preventiva de embargo objeto de ejecución el día 7 de febrero de 2023, resuelvo denegar la inscripción solicitada por los siguientes motivos:

1.º En relación a la finca registral 28363 la anotación preventiva de embargo Letra B y su prórroga Letra C cuya cancelación se pretende se encuentra ya caducada, por lo que no se cancela en virtud del mandamiento sino por caducidad tal y como se ha expuesto, de conformidad con el artículo 86 L.H.

En relación a la finca registral 25885 la anotación preventiva de embargo Letra A y su prórroga Letra B cuya cancelación se pretende se encuentra ya caducada, por lo que no se cancela en virtud del mandamiento sino por caducidad tal y como se ha expuesto, de conformidad con el artículo 86 L.H.

2.º Habiéndose cancelado por caducidad la Anotación preventiva de Embargo Letra B y su prórroga de embargo Letra C, y no constando ya inscrita la finca registral 28363 a

favor del deudor embargado, sino a nombre de otro titular no puede inscribirse la adjudicación al haber ganado prioridad la inscripción de éste último.

Dichos defectos se consideran insubsanables.

Contra la precedente Nota (...)

La Pobra de Vallbona a veintisiete de junio de dos mil veintitrés. La Registradora (firma ilegible) Silvia Torralba Zaragoza.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. C. L., en nombre y representación de «Casamedio Servicios de Arquitectura Técnica, Urbanismo y Prevención, S.L.», interpuso recurso el día 27 de julio de 2023 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que por medio del presente escrito, la mercantil Casamedio Servicios de Arquitectura Técnica, Urbanismo y Prevención, SL, viene en interponer recurso gubernativo contra la antedicha calificación negativa exclusivamente respecto a la no inscripción de la finca registral 28363 a su favor, con base en los siguientes:

Motivos.

Primero.—Que en fecha de 24 de Octubre de 2.022, se presentó por la mercantil recurrente ante el Registro de la Propiedad de la Pobra de Vallbona, testimonio del decreto judicial firme de adjudicación dictado en fecha de 25 de Noviembre de 2.021 por el Juzgado de 1.^a Instancia e instrucción número 3 de Requena, en los Autos de Ejecución de Títulos Judiciales número 682/2012, y que contenía entre otros extremos, mandamiento judicial de inscripción del pleno dominio de la finca 28363 a favor de la entidad Casamedio Servicios de Arquitectura Técnica, Urbanismo y Prevención S.L, generando dicha presentación el asiento 1229, del diario 155 (...)

Segundo.—Que en contestación a la anterior solicitud, el antedicho Registro de la Propiedad, resuelve en fecha de 21 de Noviembre de 2.022, suspender la inscripción solicitada, por los motivos que constan en la misma y que se dan por reproducidos a fin de evitar reiteraciones innecesarias (...)

Tercero.—Que en fecha de 16 de Junio de 2.023, se presentó ante el Registro de la Propiedad de la Pobra de Vallbona, mandamiento judicial de cancelación de cargas junto con la pertinente documentación tributaria, en relación a las fincas registrales 25.885 y 28363, dando ello lugar al asiento número 641 del Diario 156 (...)

Cuarto.—En fecha de 10 de Julio de 2.023 es notificada a esta parte, calificación negativa de inscripción de la finca 28363 a favor de la entidad recurrente, con base en los hechos y fundamentos que se hacen constar en la misma, que damos por reproducidos (...)

Dicha calificación negativa respecto a la inscripción de la finca 28363 a favor de la mercantil recurrente es la que constituye exclusivamente el objeto del presente recurso.

Quinto.—Que esta parte entiende que procede la revocación de dicha calificación negativa y la inscripción de la finca 28363 a favor de la entidad recurrente por los siguientes motivos:

1.º) Debe de procederse a dar cumplimiento al mandamiento judicial de adjudicación de la finca registral 28363 a favor de la recurrente, independientemente de que se presente simultáneamente, o posteriormente, mandamiento de cancelación de las cargas que pesan sobre dicha finca, ya que nada tiene que ver la inscripción de la adjudicación de la propiedad con la cancelación de las cargas, pudiéndose solicitar o no dicha cancelación, no siendo ello óbice ni necesario para la inscripción del dominio que simultáneamente se solicite la cancelación de cargas mediante la aportación del pertinente mandamiento judicial, dado que la cancelación no tiene porqué efectuarse al mismo tiempo que la solicitud de inscripción de la adjudicación, máxime cuando el

mandamiento judicial presentado inicialmente única y exclusivamente ordena la inscripción de la propiedad.

2.º) Cuando esta parte presenta el mandamiento judicial de adjudicación para su inscripción en fecha de 24 de Octubre de 2.022, las anotaciones preventivas de embargo que se habían efectuado sobre la finca registral 28363, estaban vigentes a favor de la mercantil recurrente, no habiendo caducado, por lo que nada impedía la inscripción de la adjudicación, no siendo aplicable el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

En el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.a del Reglamento Hipotecario) las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo este vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Todo ello sin perjuicio, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de estas,

3.º) Tampoco resulta procedente la denegación de la inscripción de la adjudicación antedicha, por la aplicación del principio del tracto sucesivo previsto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, dado que no estaba caducada la anotación preventiva de embargo inscrita a favor de esta parte respecto a la finca 28363 cuando se interesa la inscripción de la adjudicación, por lo que no puede ganar prioridad la inscripción de la citada finca registral numero 28363 efectuada a favor de doña S. S. F.

4.º) El registro de la Propiedad de la Poble de Vallbona no ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 135 de la ley Hipotecaria que dispone que: "El Registrador deberá comunicar al Juzgado o Tribunal ante quien se sustancie un procedimiento ejecutivo, incluso cuando recaiga directamente sobre bienes hipotecados, la extensión de ulteriores asientos que puedan afectar a la ejecución."

En concreto no comunicó la existencia del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 255/2012 del Juzgado de 1.ª Instancia núm. 5 de Liria instado por doña S. S. F. y quien había anotado preventivamente un embargo sobre la finca 28363 con posterioridad a esta parte y a favor de quien se inscribe finalmente la propiedad de dicha finca, al Juzgado de 1.ª Instancia núm. 3 de Requena ante el que se seguía la Ejecución de Títulos Judiciales número 682/2012 a instancias de esta parte recurrente, órgano que dicto el mandamiento de adjudicación cuya inscripción se deniega y que es objeto del presente recurso.

4.º [sic]) Que por parte de la Registradora de la Propiedad de la Poble de Vallbona se ha incumplido con lo dispuesto en el artículo 658, parrado segundo de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dispone que: "...si la inscripción del dominio a nombre de persona distinta del ejecutado fuera posterior a la anotación de embargo, se mantendrá éste y se estará a lo dispuesto en el artículo 662", y que asimismo ha sido inobservado.

5.º) Tampoco se ha procedido a la comunicación indicada en el artículo 659.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por parte del citado Registro, ya que se debería de haber notificado a esta parte la existencia de la ejecución de títulos judiciales 255/2012 del Juzgado de 1.ª Instancia núm. 5 de Liria en virtud de la que se procede posteriormente a la inscripción y adjudicación de la finca registral 28363 a favor de doña S. S. F., al objeto de que esta parte hubiera podido ejercitar las acciones y derechos que hubiera estimado pertinentes.

Por lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que por presentado este escrito y documentos adjuntos, se sirva admitirlos y en su vista tenga por interpuesto recurso gubernativo por la mercantil Casamedio Servicios de Arquitectura

Técnica, Urbanismo y Prevención S.L contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de la Pobra de Vallbona dictada en fecha de 27 de Junio de 2.023 (...) exclusivamente en lo que respecta a la denegación de la inscripción de la adjudicación de la finca registral 28363, y previos los trámites legales pertinentes, se dicte resolución por la que estimando el presente recurso, se acuerde la revocación de la calificación que es objeto del presente recurso, acordándose la inscripción de la adjudicación de la finca registral 28363 del registro de la Propiedad de la Pobra de Vallbona a favor de la entidad recurrente, con todos los efectos legales inherentes a ello, revocando la calificación que es objeto del presente recurso, con todo lo demás que en Derecho proceda.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota el día 8 de agosto de 2023 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 18, 20, 24, 25, 32, 34, 38, 42, 82, 86 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 522, 656, 671 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19; los artículos 100, 111 y 353 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 y de, Sala Primera, 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 2018 y 6 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública 28 de febrero, 8 de septiembre y 11 de octubre de 2022 y 24 de mayo de 2023.

1. La presente Resolución tiene por objeto la inscripción de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, cuando la anotación del embargo objeto de ejecución ha caducado y la finca se encuentra inscrita a nombre de un tercero, todo ello en relación únicamente de la finca registral 28.363

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso, los siguientes:

– Las anotaciones preventivas de embargo que se ordenaron en garantía de la deuda perseguida, fueron objeto de anotación con fecha 12 de julio de 2013.

– Se anotaron las prórrogas de las mismas anotaciones preventivas el día 10 de julio de 2017.

– Se expidieron certificaciones de dominio y cargas en relación al procedimiento ejecutivo el día 13 de noviembre de 2018.

– El día 24 de octubre de 2022, bajo el asiento de presentación número 1229 del Diario 155, se presenta en ese Registro de la Propiedad de La Pobra de Vallbona, testimonio del decreto de adjudicación.

– Con fecha 21 de noviembre de 2022, se califica negativamente y se suspende su inscripción.

– Dicho asiento de presentación fue cancelado por caducidad el día 6 de marzo de 2023, sin haberse procedido a su subsanación.

– Con fecha 16 de junio de 2023, fue presentado nuevamente, bajo el asiento de presentación número 641 del Diario 156 testimonio del decreto de adjudicación, junto con mandamiento de cancelación de cargas. A la fecha de presentación la caducidad de la anotación de embargo del que dimanar ya se había producido.

– Con fecha 27 de junio de 2023, se inscribe parcialmente el documento, y se deniega la inscripción de la finca 28.363. Dicha nota de calificación fue notificada al presentante y al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Requena.

– La prórroga extendió el plazo de vigencia de las anotaciones hasta el día 10 de julio de 2021, más 88 días naturales, por razón de la suspensión de los plazos

establecidas por el la normativa Covid –Real Decreto-ley 8/2020 de 17 de marzo–, con lo que la vigencia de las mismas concluyó el día 6 de octubre de 2021.

– Pero al expedirse las certificaciones de dominio y cargas a efectos de ejecutar dichos embargos, y conforme a la regla establecida por la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, la anotación se beneficia de una nueva prórroga, de 4 años, que se inicia el día de la expedición de la certificación, es decir, el 13 de noviembre de 2018, por lo que concluye el 7 de febrero de 2023 (incluida la moratoria Covid).

2. En el motivo o hecho primero del recurso interpuesto y en el fundamento de Derecho quinto, indica el recurrente que el testimonio judicial se presentó el día 24 de octubre de 2022, y así es, pero dicho asiento de presentación caducó, y el testimonio volvió a presentarse el día 16 de junio de 2023, por lo que la eficacia registral del documento, cuenta desde esta segunda presentación, conforme a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria y 111 del Reglamento Hipotecario.

3. En el apartado quinto del escrito de recurso, se refiere el recurrente a la obligación de inscribir, al tratarse de un mandamiento judicial, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales que impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales, pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 6 de marzo de 2019, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en los «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el hecho de que en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra el principio de tracto sucesivo.

Como bien recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica, y como tiene proclamado dicha Sala, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, que de una forma contundente declara que: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 del Reglamento Hipotecario».

4. El recurrente también pretende desligar la inscripción de la adjudicación de la cancelación o no de la anotación preventiva de embargo, respecto de lo cual ha de puntualizarse que la anotación preventiva es el asiento que garantiza la preferencia registral de la deuda objeto de la anotación, respecto de otras cargas o gravámenes posteriores, y que permite que sea oponible a los adquirentes del dominio o de cualquier derecho real que se inscriba o anote con posterioridad, de manera que durante su vigencia protegerá al acreedor y garantizará el resultado de una potencial adjudicación, frente a adquirentes posteriores, permitiendo la purga de todos estos derechos una vez ejecutada la deuda, dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva; ahora bien, una vez extinguida la anotación preventiva, la ejecución sólo podrá inscribirse si la finca

continúa inscrita a favor del ejecutado, y ya no tendrá lugar la purga o cancelación registral de los derechos inscritos con posterioridad, por haber perdido su preferencia registral (artículos 32, 34, 38, 42, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

5. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de las anotaciones de embargo y la caducidad de su prórroga contada desde las fechas de expedición de las certificaciones de dominio y cargas, con arreglo al criterio que sienta la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, uniendo a ello además la prórroga de plazo producida por la situación derivada de la Covid, por lo que procede su cancelación al estar caducadas las anotaciones ordenadas en los autos que dan lugar al decreto de adjudicación.

En este sentido, está claro, como ha quedado explicado anteriormente, que la expedición de certificación no produce una prórroga indefinida de la anotación de embargo y que la resolución judicial aprobando la adjudicación no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación, como resulta de la propia Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, y debe estarse a la fecha de presentación de dicha resolución en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, como también se ha señalado, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24, 25 y 32 de la Ley Hipotecaria).

Las anotaciones caducadas por transcurso del plazo de vigencia (computado desde sus fechas; o en su caso desde las fechas de las anotaciones de prórroga o de las notas marginales de expedición de certificación de cargas) deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma.

Por otra parte, el artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleven a cabo las cancelaciones formalmente al tiempo de practicarse un asiento sobre las fincas o expedirse certificación sobre las mismas, como ha sucedido en este caso.

6. Respecto de la posibilidad de inscripción del decreto de adjudicación estando caducadas las anotaciones, debe tenerse en cuenta la reiteradísima doctrina de esta Dirección respecto a los efectos de la anotación caducada en relación con el auto, hoy decreto, de adjudicación y el mandamiento cancelatorio derivados del procedimiento en cuya sede se decretó el embargo.

En aplicación de la citada doctrina, registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. Operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

7. En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta que, según el historial registral aportado al expediente, una de las fincas aparece aún inscrita a favor de la entidad deudora, y la otra no, por haber sido adjudicada en virtud de otro procedimiento de ejecución, por tanto, podrá inscribirse la adjudicación de la finca que aún permanece inscrita a favor de la entidad ejecutada (como ha hecho la registradora), sin posibilidad de cancelación de cargas posteriores, si las hubiese habido, pero no podrá inscribirse la adjudicación, respecto de la finca que ya no está a su nombre, por las razones indicadas (artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria).

Cuestión distinta es la que pueda resolverse en sede judicial con intervención de todos los interesados.

8. Por último, en lo relativo a las manifestaciones que realiza el recurrente de supuestos incumplimientos de normas que puedan haber afectado al derecho de su

representada, como reiteradamente tiene declarado este Centro Directivo, no es el recurso ante este Centro Directivo el cauce adecuado para resolverlas, pues debe ceñirse a la revocación o confirmación de la nota de calificación del registrador (artículos 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria).

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de octubre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.