

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9448** *Resolución de 20 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, 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 recurso interpuesto por don J. V. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, 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 7 de marzo de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia, se ordenó la cancelación de la anotación de embargo causada en dicho procedimiento –letra A–, así como la de las cargas posteriores a la misma –letra B–; pero a la fecha de presentación de dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad, la anotación letra A, en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada y cancelada por caducidad.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acreditada la autoliquidación del Impuesto, previo el examen y calificación preceptivos del precedente mandamiento de cancelación de fecha siete de marzo de dos mil diecisiete, dimanante del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1003/2012 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia, junto con testimonio del Decreto de adjudicación de fecha dos de febrero de dos mil diecisiete dictado dentro del citado procedimiento, el cual fue presentado en esta Oficina el 28 de marzo de 2017 motivando el asiento 1420 del Diario 90, de instancia de libertad de arrendatarios suscrito el 28 de marzo de 2017 por don J. V. M., con firma ratificada en este Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes: Hechos 1) En el precedente mandamiento se ordena la cancelación del gravamen que garantizaba el crédito del actor y el de todas las anotaciones e inscripciones posteriores a aquel, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la certificación registral, respecto de la finca registral 14.235-5 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar. 2. Examinados los libros del Registro resulta: a) que la anotación letra A de fecha 29 de enero de 2013, derivada del procedimiento de ejecución número 1003/2012 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia, aparece cancelada en fecha 21 de febrero de 2017, por haber incurrido en caducidad. b) Con fecha 21 de febrero de 2017 consta practicada la anotación preventiva de embargo letra B a favor de Caixabank, S.A. derivada del procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales número 684/2012 seguido por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Valencia. Fundamentos de Derecho.–No procede la cancelación de la anotación letra B a que se ha hecho referencia en el precedente apartado de hechos, por cuanto al operar «ipso iure» la caducidad de las anotaciones preventivas, una vez que se ha agotado su plazo de vigencia

sin haber sido prorrogadas, carecen desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquella y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un título –el mandamiento cancelatorio– que, conforme al artículo 175 del Reglamento Hipotecario y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solo puede provocar la cancelación de asientos no preferentes, siendo así que, por virtud de la caducidad operada, estos asientos posteriores han ganado preferencia. Todo ello en base a los artículos 38, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria, 1 75 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1987, 7 de julio y 28 de julio de 1989, 6 de abril y 7 de octubre de 1994, 8 de marzo, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999, 20 de marzo de 2000, 28 de noviembre de 2001, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004 según la cual: «(...)» y resolución de 14 de enero de 2005 según la cual: «(...)» Doctrina reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples resoluciones entre las que cabe destacar las siguientes: 20 de julio y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 20 de julio de 2012, 3 de abril de 2013 según la cual: «La cancelación de asientos posteriores resulta simultánea a la del gravamen ejecutado. Si éste ya se ha cancelado, sea porque así se ordenó, sea por caducidad o, pese a la falta de cancelación formal, si se ha extinguido por caducidad, no cabe cancelar asientos por el mero hecho de ser posteriores dado que ya no tendrán esta condición. Lo contrario conduciría al absurdo de permitir cancelar asientos practicados en el Registro con posterioridad a la caducidad y extinción de la anotación, haciendo saltar las bases mismas del sistema de protección de la seguridad del tráfico jurídico que supone la publicidad registral, no solo en su aspecto positivo, sino en el negativo de inoponibilidad y presunción de extinción de los derechos y situaciones no inscritas o canceladas (cfr. artículos 32, 69 y 97 de la Ley Hipotecaria). 3. Sobre esta base, no cabe distinguir, según pretende el recurrente, entre los supuestos en que el remate y la resolución judicial que lo apruebe hayan tenido lugar vigente la anotación preventiva del embargo trabado en el procedimiento o después, con independencia en el primero de los casos de que el testimonio del auto y el mandamiento de cancelación se expidan o presenten en el Registro una vez haya caducado. Admitir tal distinción equivaldría a dar eficacia a asientos caducados durante un tiempo indefinido, prolongándola hasta que el interesado tuviera a bien presentar en el Registro el correspondiente testimonio o mandamiento, hubieran transcurrido un mes o diez años desde la caducidad de la anotación, y lo que es más grave, con las consecuencias que antes su señalaron.» y resolución de 14 de enero de 2005 según la cual: «2. La negativa del Registrador debe ser confirmada. Es doctrina reiterada de este Centro, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores que la caducidad de las anotaciones preventivas ‘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, 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 del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad.» Doctrina reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples resoluciones entre las que cabe destacar las siguientes: 20 de julio y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 20 de julio de 2012, 3 de abril de 2013 según la cual: «2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en los ‘Vistos’) que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera ‘ipso iure’, una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio, los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana. 3. En el

supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. El artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleve a cabo la cancelación formalmente al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma. En tal momento, los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo. Lo que nada impide es la inscripción del testimonio del auto de adjudicación, si no existen asientos contradictorios, pero con la preferencia que tenga por razón de su inscripción y no de la anotación del embargo del que dimana, por estar ya cancelada. De este modo, es correcta la actuación del registrador al inscribir la adjudicación presentada y proceder, al mismo tiempo, a cancelar la anotación causada en el procedimiento y que había incurrido en caducidad. 4. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. También podría haberse presentado antes de la caducidad mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.» Y más recientemente por las de 15 de junio, 11 de septiembre y 3 de diciembre de 2013; 17 de septiembre, 16 de octubre, 13 de noviembre de 2015; 24 de junio, 22 de noviembre, 22 de diciembre de 2016 y 11 de enero de 2017. Y además de conformidad con: – El principio de seguridad jurídica del tráfico –artículo 9.3 de la Constitución–. – principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 25 de septiembre de 1998 según cual «el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro.» Y 19 de abril de 2006 según la cual: «En cuanto a la validez de los actos dispositivos, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos.» Artículo 100 del Reglamento Hipotecario: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.» Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de octubre de 2013, que afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, 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 esta Sala, por todas, la STS núm. 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’». Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2007 según la cual: «la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia ‘erga omnes’ de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca, no a la fundamentación del follo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular

regstral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión.» Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 2011 que manifiesta: «Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.» Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero de 2012: «No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a la práctica de la inscripción.» Y resolución de 23 de mayo de 2014: «2....En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de junio de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, 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 la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia esta que, en el ámbito registral, y dacia la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. Como tiene declarado nuestro Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 21 de marzo de 2006 y 21 de octubre de 2013), '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'. En parecidos términos la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 2009 que en defensa del principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española impiden que una resolución judicial pueda operar en el Registro la cancelación de asientos que afecten a personas que no han sido demandadas....» Acuerdo, en esta fecha, denegar la cancelación de cargas posteriores ordenada al ser defecto de carácter insubsanable. Contra la expresada calificación (...) Valencia, 21 de abril de 2017 El Registrador (firma ilegible) Fdo. Ana María del Castillo González».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. M. interpuso recurso el día 9 de mayo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) la calificación recurrida no es conforme a Derecho, todo ello de conformidad con la jurisprudencia recaída al efecto y, en concreto, en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de marzo de 2007, Sala Primera, de lo Civil que, resolviendo un supuesto idéntico, determinó la cancelación de las cargas posteriores y la propia de la ande «en definitiva la cuestión queda planteada en términos de decidir si el procedimiento de apremio que culmina en la adjudicación de los 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 ampara al acreedor y en consecuencia se haya producido la cancelación del asiento correspondiente. El artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles antes de procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al registrador de la Propiedad para que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes, o que se hallan libres de cargas; por su parte el artículo 1.490, dispone que el registrador de la Propiedad comunicará a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta el estado de la ejecución, para que pueda intervenir en el avalúo y subasta de los bienes si les conviniere. La certificación de derechos y cargas 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 (...) Así 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 embargo extendida a favor del ejecutante– no modifica dicha situación (...) El artículo 1512 de la misma Ley dispone, que aprobado el remate, ‘las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes si las hubiese, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate’; lo que a ‘sensu contrario’, implica que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores que1 habrán de ser canceladas según dispone el artículo 1518». Esta sentencia, recogiendo lo señalado por la de 5 de diciembre de 1994 y la de 27 de marzo de 2001, declara que «...por ello no solo 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». Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 38, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175 y 35.3 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de abril de 1988, 11 y 28 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991, 30 de noviembre de 1998, 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 26 de junio de 2001, 11 de abril y 14 de junio de 2002, 13 de noviembre de 2003, 6 de abril y 18 de noviembre de 2004, 15 de febrero, 8 de marzo y 19 de julio de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011 y 19 de mayo de 2012 (4.ª). Solicito: La cancelación de todos las cargas y se anule la calificación negativa del registrador».

## IV

La registradora emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.



### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97 y 254 de la Ley Hipotecaria, 108, 111.º, 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 y 23 de febrero de 2015, 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 y 28 de enero de 2015.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso ha sido objeto de estudio por la Dirección general de los Registros y del Notariado 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 A, 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 y cancelada por caducidad, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro.

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 la registradora 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 dimanaban ya se había producido. En consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores, que se encuentran vigentes al estar caducada la anotación del embargo letra A, 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.

En efecto, 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.

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 impedirá 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.

Por todo lo expuesto, no procede sino confirmar el defecto. No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo 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 por la ausencia de buena fe, 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.

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

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

Madrid, 20 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.