

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14740 *Resolución de 28 de noviembre 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 interino de Villafranca del Bierzo, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y de un mandamiento de cancelación de inscripciones, dictados como consecuencia de procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. P. F. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Villafranca del Bierzo, don David Alejandro Rodríguez Sánchez, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y de un mandamiento de cancelación de inscripciones, dictados como consecuencia de procedimiento de ejecución, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación e inscrita la finca en cuestión a favor de personas distintas del ejecutado.

Hechos

I

Por virtud de decreto y mandamiento dictados el día 20 de enero de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de A Coruña, se acordó la adjudicación de una finca y se ordenó la cancelación de la anotación de embargo causada en dicho procedimiento, así como la de las cargas posteriores a la misma, pero a la fecha de presentación de dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad -13 de junio de 2017-, la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, fechada el día 21 de julio de 2012 se encontraba ya caducada.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo Documento Testimonio de 2/3/2017 del decreto de adjudicación de 20/1/2017 del Juzgado de 1.ª instancia de La Coruña en el ámbito del procedimiento e ejecución de títulos judiciales 9196/2010. Se acompaña mandamiento de cancelación de igual fecha, que incorpora el mismo decreto de adjudicación y cancelación. Se acompaña: Instancia del adjudicatario de libertad da arrendamientos. N.º de entrada 1520/2017, Asiento de presentación 1190 del Diario 81. Nota de calificación Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos 1.–La situación registral de la finca es la siguiente: finca inscrita en la inscripción 1.ª a favor de un matrimonio y su hijo por mitades el 22/4/1994. APE letra «A» de fecha 21/7/2012 sobre la mitad indivisa perteneciente al hijo, con nota marginal de expedición de certificación de fecha 13/4/2013. Inscripción 2.º por la que el hijo dona a sus padres la citada mitad indivisa, practicada el 17/4/2013 en virtud de escritura de 9/4/2013. 2.–Se presenta el 13/6/2017 decreto de adjudicación a favor del embargante y mandamiento de cancelación. 3.–No consta el estado civil del adjudicatario. Fundamentos de Derecho Como cuestión previa cabe recordar que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (por todas, la Resolución de 10 de noviembre de 2011) que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que

hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Todo ello no significa, sin embargo, que la inscripción de los documentos judiciales quede al margen del control de legalidad que supone la calificación registral, pues conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, el registrador deberá examinar en todo caso sus formalidades extrínsecas, los obstáculos que surgen del Registro, la competencia del juzgado o tribunal y la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, entendido este último extremo, como la idoneidad o habilidad del procedimiento seguido para obtener el tipo de resolución cuya inscripción se pretende. 1.–Es doctrina reiterada de DGRN, 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 art. 175.2.º del R.H. 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. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. R 28-11-2001 y 114-2002 [sic]). En este caso, 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 habían producido. 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 o, naturalmente, haberse prorrogado la APE durante su vigencia. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva (art. 86 lh). Aunque formalmente el asiento se cancela con posterioridad, la anotación ya había caducado el día 21 de julio de 2016, siendo ésta la fecha a tener en cuenta. 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, siempre que no existan asientos contradictorios, lo que si ocurre en este caso. La preferencia en este caso, caducada la APE, debe venir por razón de su propia inscripción. 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 y la propia inscripción de adjudicación, al haberse presentado la citada adjudicación con posterioridad a la inscripción de la transmisión de la participación embargada (27/4/2013), transmisión anterior (escritura de 9/4/2013) a la propia adjudicación (20/1/2017). Cuestión distinta es la buena o mala fe que exista en el presente caso (puesto que la APE estaba ya practicada a la fecha de la inscripción de la donación), que deberá sustentarse en el correspondiente procedimiento declarativo, como señaló la Sentencia 20-3-2015 del JPI n.º 2 de Orense. 2.–Arts. 9 LH, 51.9 RH, 674 LEC, RDGRN 29 de enero de 2014. En concreto, el art. 51.9 RH establece: «Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que los concrete». Fallo El Registrador abajo firmante ha decidido suspender la adjudicación y cancelación solicitada, al haberse

observado los indicados defectos. La presente calificación no prejuzga ni condiciona futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado. No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitado. Ante la presente calificación negativa (...) Villafranca del Bierzo, a 18 de julio de 2017. El Registrador interino (firma ilegible) Fdo. David-Alejandro Rodríguez Sánchez».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. P. F. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 4 de septiembre de 2017 en el que resumidamente expone: «(...) Manifestaciones Primera.–Por el Sr. Registrador se suspende la inscripción y la cancelación de asientos solicitados en base a que habiéndose practicado en su día anotación preventiva de embargo, la misma habría caducado ipso iure por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su práctica ...Al respecto hemos de manifestar, que tal y como consta en la propia nota de calificación recurrida: La anotación preventiva de embargo no ha sido cancelada en ningún momento, estando vigente hasta la actualidad. Efectivamente, según consta en la propia calificación, el 21 de julio de 2012 se practicó la anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad, sin que conste su cancelación. Igualmente consta y está vigente la nota de expedición de la certificación de cargas y gravámenes del procedimiento ejecutivo. El 9 de abril de 2013 se otorga por parte del ejecutado escritura de donación de la mitad indivisa embargada a favor de sus padres. Naturalmente, sin conocimiento alguno de este extremo por parte de la ejecutante. Pocos días después, en concreto el 13 de abril del mismo año 2013, en el seno del procedimiento ejecutivo 9196/2010 del Juzgado de Primera Instancia n.º Dos de A Coruña, que da lugar finalmente a la adjudicación, se expide certificación de cargas y gravámenes (con nota marginal vigente que hace constar dicha expedición). En esta certificación no figura la referida donación, que no habría accedido por lo tanto al Registro de la Propiedad. Tampoco se hace mención alguna a la existencia de documento alguno pendiente de despacho. El día 17 de abril de 2013, solo cuatro días después de la referida expedición de la Certificación, se practica la inscripción de la escritura de donación del día 9 antes citada. ---- Es un hecho notorio y acreditado que tanto donante como donatarios eran conocedores del procedimiento ejecutivo seguido contra el primero, y del embargo de la mitad indivisa del inmueble perteneciente al donante en el seno del mismo (cuya otra mitad indivisa pertenecía a los donatarios, padres del ejecutado). El donante la conocía, dada su condición de parte en el procedimiento ejecutivo en el que se traba el embargo. En cuanto a los donatarios, los mismos son, como reconoce la nota de calificación, los padres del donante y copropietarios del otro 50% indiviso del mismo inmueble, y además de aquello. Al margen del conocimiento del mismo a través de su hijo, el procedimiento fue puesto en conocimiento de los mismos por el letrado de la ejecutante, que contactó con los mismos tanto telefónicamente como por vía postal en varias ocasiones. Así, y dado que como consta, los padres del ejecutado son copropietarios del inmueble, y con la intención de evitar tener que ejecutar a término en vía judicial, se mantuvieron varias conversaciones telefónicas con los donatarios, y se les remitieron diversas cartas. En dichas conversaciones se les expuso detalladamente la situación, y se les manifestó que la mitad indivisa propiedad de su hijo se hallaba embargada y que de no abonarse las cantidades adeudadas, se seguiría adelante con la ejecución (...) La primera de ellas data de 9 de agosto de 2012, y en ella se consigna que se remite a los donatarios copia del mandamiento de embargo expedido por el Juzgado y diligenciado por el Registro de la Propiedad. También se consignan las sumas adeudadas que han dado lugar al procedimiento de ejecución. Es muy importante constatar que en la propia carta de la que adjuntamos copia, se indica expresamente que la documentación en cuestión se les remite «conforme a lo acordado en conversación telefónica». Esta carta prueba por sí sola la mala fe del matrimonio donatario, que conocía de modo detallado la situación.

Dicha carta fue enviada y, entregado el correspondiente aviso en el domicilio de los donatarios, no fue retirada por los destinatarios en las dependencias del servicio de Correos, siendo devuelta al remitente, abogado de la ejecutante (...) Ante la negativa de los ahora donatarios a recoger dicha documentación, se optó finalmente por enviar de nuevo la documentación, esta vez por correo ordinario, para evitar que los destinatarios no recogiesen la documentación enviada. La recepción de dicho envío se confirmó telefónicamente, mediante llamada desde el despacho profesional del letrado de la ejecutante efectuada el 14 de septiembre de 2012 (...) Igualmente viene acreditada la mala fe de los donatarios el hecho de que, habiéndoseles notificado el decreto de convocatoria de subasta (así se hace constar expresamente en el Decreto de 20 de enero de 2017 dictado en el procedimiento ejecutivo de Primera Instancia Dos de A Coruña) nada alegaron al respecto de su supuesta titularidad del 50% embargado; falta de alegación que se hace extensiva al propio ejecutado, su hijo. Igualmente se les notificó el Decreto de 20 de enero de 2017 de Adjudicación y de cancelación de las anotaciones e inscripciones posteriores. Dicha notificación consta en el Mandamiento dirigido por el Juzgado al Registrador de la Propiedad, en la que se incluye el citado Decreto. Efectivamente se consigna que el Decreto de Adjudicación se ha notificado expresamente tanto a las partes como a los ocupantes del inmueble (los donatarios), y que «habiendo transcurrido el plazo para recurrir sin que se haya presentado recurso alguno, acuerdo declarar la firmeza de dicha resolución», declarándose su firmeza, y acordándose expedir el testimonio y librar mandamiento por duplicado dirigido al registro. Habiendo consentido por lo tanto donante y donatarios la adjudicación y cancelación acordadas. --- A mayor abundamiento, ha de recordarse por otra parte que, anotación registral al margen, el embargo ha seguido vigente en todo momento hasta la adjudicación del bien en sede judicial, y que dicha adjudicación se ha efectuado, a favor de la que suscribe, con conocimiento de donante y donatarios, sin que por los mismos se haya formulado reclamación o recurso alguno. El embargo en cuestión ha seguido vigente en todo momento, pues el mismo, una vez acordado en procedimiento judicial de ejecución, no está sujeto a plazo de caducidad alguna, al margen de la eventual caducidad de la anotación. -- Insistir además que en la Certificación de cargas del procedimiento ejecutivo no figura la referida donación, estando vigente a su inscripción la nota de expedición de dicha Certificación. Citemos en nuestro apoyo al Tribunal Supremo, que en STS 2793/2017, de 7 de julio de 2017 (- ECLI: ES:TS:2017:2793 id Cendoj: 28079110012017100416 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil Sede: Madrid Sección: 1 Fecha: 07/07/2017 N.º de Recurso: 304/2015 N.º de Resolución: 427/2017 Procedimiento: Civil Ponente: Antonio Salas Carceller), afirma en relación con la Certificación de cargas, la cual tiene entre otras la finalidad de «proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición», que puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación. En el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta sala n.º 1097/1994, de 5 diciembre Dicha sentencia señala asimismo que lo anterior es doctrina sentada por la sala, además de en dicha sentencia. En la de sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo que ha sido reiterada por la n.º 88/2015, de 23 de febrero. -- la donación en cuestión, a mayores de su rescindibilidad, es a todas luces nula entre otras razones por ilicitud de la causa, la cual no es otra que sustraer los bienes del ejecutado de la ejecución, y del embargo acordado por el órgano jurisdiccional. -- En otro orden señalar que no nos consta la aceptación de la «donación» por parte de los donatarios, lo cual daría lugar a la invalidez de la misma con arreglo a la regulación del código civil (artículo 618 y siguientes) -- Por su parte, el artículo 633 del mismo texto legal establece que «Para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes

donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.» Razón por la cual la no expresión de la deuda y el embargo derivado de la misma (embargo que, insistimos, al margen de su constancia registral, ha estado en todo momento vigente, pues en ningún momento hasta la adjudicación el Juzgado ha removido el mismo. la carga existe y pesa sobre el inmueble en cualquier caso por resolución de la autoridad judicial) da lugar a la invalidez del título de donación referido. Segunda.—Según se manifiesta en el apartado 2 de la Nota del Registrador, la segunda causa de suspensión es que de conformidad con los artículos que se citan (artículo 9 LH, 51.9 RH, 674 LEC) es no haberse hecho constar, tratándose de una persona física, «si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado,...»».

IV

La registradora de la Propiedad titular de Villafranca del Bierzo, doña Marta Hernández Gómez de Liaño, emitió informe, el día 27 de septiembre de 2017, en defensa de la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97, 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165, 175 y 321 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, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015 y 30 de junio, 19 y 20 de julio y 2 de octubre de 2017.

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 inscribir la adjudicación y cancelar una inscripción posterior, por encontrarse caducada la anotación tomada como consecuencia y para seguridad de dicho procedimiento, 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 los asientos 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 dimanaban ya se había producido.

En este sentido, como ha quedado antes expresado, es indiferente que se haya practicado la cancelación del asiento, siendo relevante su caducidad.

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».

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 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.

Tampoco puede en sede registral apreciarse la buena o mala fe del adquirente, ni el hecho de que sea adquirente a título gratuito, si bien para gozar de los efectos de la fe pública registral es imprescindible que lo sea a título oneroso y de buena fe, pero en el presente caso existe un obstáculo registral derivado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, referente al tracto sucesivo, amparado por el principio de legitimación y salvaguardia de los asientos por los tribunales (cfr. artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria).

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.

8. En cuanto al segundo de los defectos recogidos en la nota de calificación, no cabe sino confirmarlo puesto que el dato del estado civil es uno de los que necesariamente debe constar en la inscripción, y por ende en el título que la motiva, de conformidad con el artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria y 51.9.^a del Reglamento Hipotecario. El título inscribible, es el testimonio del auto (artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria), y conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse, expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que deba contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos», por tanto un documento inscribible, que no contenga todas las circunstancias exigidas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, conculca directamente el párrafo primero del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, antes transcrito.

Consecuentemente, el recurso ha de ser desestimado.

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, 28 de noviembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.