

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17276** *Resolución de 8 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Telde n.º 1, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don L. N. G. R., en nombre y representación de la mercantil «Echegárate Gestión, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Telde número 1, don Rafael Robledo González, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

#### Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 12 de julio de 2019 por doña M. C. G. C., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Telde, en el procedimiento de ejecución número 269/2014, se decretaba la cancelación de la anotación de embargo ordenada en el procedimiento judicial en cuestión, así como la de todas las inscripciones o anotaciones posteriores practicadas sobre la finca adjudicada, pero, a la fecha de presentación del documento en el Registro, la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada.

II

Presentado el día 7 de agosto de 2019 el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Telde número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con fecha 07/08/2019, ha sido presentado en este Registro mandamiento expedido por doña M. C.G. C., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia N.º 3 de Telde, Letrado de la Administración de Justicia [sic], el día 12/07/2019, en el procedimiento de ejecución número 269/2014; con el número de asiento 1396, del diario 96, y previa calificación del mismo y de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, procede suspender su anotación por el defecto de carácter subsanable, que seguidamente se dirán con su fundamentación jurídica:

Improcedencia de la práctica de cancelación de asientos posteriores como consecuencia de la ejecución de una anotación que se encuentre caducada: La claridad con que se pronuncia el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que atribuye un carácter radical y automático a la caducidad como modo de extinción de asientos que nacen con vida limitada, determina la imposibilidad de practicar cancelaciones derivadas de un procedimiento cuya anotación de embargo ya había caducado en el momento en que fue presentado en el Registro el mandamiento en que se ordenan aquéllas. En consonancia la resolución de fecha 19 de julio de 2007 en la que la DGRN ratifica su doctrina de que la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya extendido el correspondiente asiento de cancelación. Cuando así sucede pierde su prioridad y las

cargas posteriores mejoren de rango. La cancelación de estos asientos -que han dejado de ser posteriores- sólo cabe si sus titulares lo consienten, si lo establece la Ley o si se ordena en procedimiento judicial entablado contra ellos (como en una tercería). Lo expuesto es de aplicación en el ámbito exclusivamente registral, sin prejuzgarse la preferencia sustantiva que pueda existir entre los créditos que motivaron las respectivas anotaciones.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación de la referida escritura.

Contra la anterior calificación (...)

Y de conformidad con todo ello, se suspende la inscripción del precedente documento.

Telde, veintidós de agosto del año dos mil diecinueve. El registrador Rafael Robledo González.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don L. N. G. R., en nombre y representación de la mercantil «Echegárate Gestión, S.L.», interpuso recurso mediante escrito fechado el día 12 de septiembre de 2019 y del siguiente tenor literal:

«I. Que, con fecha 26 de agosto de 2019, se ha notificado a esta parte la calificación negativa del Registrador don Rafael Robledo González, titular del Registro de la Propiedad de Telde n.º 1, de fecha 22 de agosto del ario 2019 (...).

Siendo dicha calificación contraria a los intereses de mi representada y amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, vengo a interponer recurso gubernativo contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad número uno de Telde, de fecha 22 de agosto de 2019, en virtud de la siguientes,

Alegaciones.

Previa. Antecedentes.

Con carácter previo a las alegaciones y motivos por los que esta parte considera, respetuosamente, que debe ser revisada aquella calificación negativa a fin de tener conocimiento del desarrollo de los hechos, permítase a esta parte exponer el presente breve exordio de los hitos procesales y registrales habidos con la finca objeto de autos, hasta el momento presente.

Es así que es lo cierto que el presente recurso tiene su origen en los hechos acaecidos en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 269/2014, sustanciado ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Telde. Cuyas partes intervinientes del proceso ejecutivo resultaron ser,

- Prosilac, S.A. En cuanto ejecutante y cedente del remate de la finca enajenada en pública subasta.
- Compañía Insultar de Exportación S.L. En cuanto ejecutado y Propietario de la finca enajenada en pública subasta.
- Echegárate Gestión, S.L. mi mandate y recurrente de la calificación negativa. En cuanto ser el Adquirente del derecho del crédito objeto de ejecución y adjudicatario de la finca como cesionario del remate:

Confirmadas quienes han sido las partes intervinientes, cabe ahora para mayor claridad, referir brevemente el itinerario procesal, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Telde.

El procedimiento judicial principio por demanda de la mercantil Prosilac, S.A. turnada a aquel Juzgado de Instancia núm. 3 de Telde bajo el número de autos del Procedimiento Ordinario núm. 226/2013.

A lo que interesa a esta recurso y a los efectos propiamente registrales, indicar que en el seno de aquel proceso ordinario por parte Prosilac, S.A. se interesó como medida cautelar frente a Compañía Insular de Exportación S.L la práctica de anotación preventiva de embargo, que fue admitida Mediante Auto de fecha 16 de abril de 2013, dictado en los autos de Medidas Cautelares 226/2013, acordándose la inscripción de la anotación preventiva de embargo a favor de Prosilac, S.A. de la finca registral número 67380 del Registro de la Propiedad de Telde n.º 3, propiedad en aquél momento de Compañía Insular de Exportación S.L.

Una vez recayó Sentencia firme en los autos del Procedimiento Ordinario 226/2013 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Telde por parte de Prosilac, S.A., se interesó la ejecución de la mentada sentencia condenatoria, por los conceptos de principal, intereses ordinarios y moratorios y previsión para hacer frente a los intereses que, es su caso, se devengarán durante la ejecución, dando lugar a los autos del Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 269/2014.

Posteriormente, en el seno del aquel proceso de ejecución mediante Decreto de fecha 4 de julio de 2014, se acordó el embargo definitivo sobre la finca registral número 67380 del Registro de la Propiedad de Telde n.º 3, propiedad en dicho momento de Compañía Insular de Exportación S.L.; cuya anotación preventiva de embargo, recordemos, ya había sido acordada mediante Auto de fecha 16 de abril de 2013, en el seno de las Medidas Cautelares 226/2013, convirtiéndose así en definitivo.

Dentro de los trámites propios del procedimiento de ejecución se interesó por el ejecutante la subasta del referido inmueble.

De conformidad con lo previsto en el artículo 658 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por el Sr. Registrador de la Propiedad de Telde se expidió certificación de dominio y cargas, habiéndose hecho constar por nota marginal dicha expedición con expresión de su fecha y procedimiento, figurando únicamente en la referida certificación una carga anterior: hipoteca a favor de Bankia.

Esta hipoteca a favor de Bankia, única carga que hizo constar el Sr. Registrador en la preceptiva certificación de dominio y cargas, fue adquirida y cancelada en recientes fechas por esta parte, Echegarate Gestión, S.L.

Confirmándose con los trámites propios del procedimiento de subasta, mediante Resolución de fecha 24 de noviembre de 2015 la finca 67380 se sacó a pública subasta, anunciándose por medio de edictos que se publicaron en el tablón de anuncios del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Telde y del portal electrónico del Ministerio de Justicia en el que se hicieron constar los datos precisos para la identificación de la finca subastada, su valor de tasación, su situación posesoria, y la existencia de un único gravamen consistente en la hipoteca a favor de Bankia anteriormente señalada, que fue adquirida y cancelada por esta propia parte -Echegarate Gestión, S.L.-.

La subasta finalizó sin pujar, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte ejecutante (Prosilac, S.A.) solicitó la adjudicación de la finca por el importe debido por todos los conceptos, reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero.

Habiéndose reservado Prosilac, S.A. la facultad de ceder el remate a tercero, dicha cesión se verificó a favor del hoy recurrente -Echegarate Gestión S.L.-mediante comparecencia de fecha 16 de octubre 2018 en la sede del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Telde, adquisición que quedó plasmada en el Decreto de adjudicación de 26 de noviembre de 2018.

Finalizado dicho procedimiento judicial ejecutivo y una vez firme el Decreto de adjudicación de 26 de noviembre de 2018, esta parte, Echegarate Gestión S.L., como adjudicataria de la finca, presentó los siguientes títulos a fin de que fueran calificados por el Sr. Registrador de la Propiedad y canceladas todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la anotación preventiva de embargo acordada en el Procedimiento de Medidas Cautelares 226/2013 y posteriormente elevada a definitiva en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 269/2014:

- Mandamiento de cancelación de cargas de 12 de julio de 2019 (...).

– Adición de 22 de julio de 2019 al mandamiento anterior ordenando expresamente la cancelación de las siguientes anotaciones e inscripciones: (...)

– Hipoteca de máximo (inscripción 4.<sup>a</sup>), a favor de Bankinter, S.A., pactada mediante escritura otorgada el día 29/ 11/ 2012, ante el Notario de Madrid, D. Vicente María de Prada Guaita, número 2.000 de protocolo, practicándose dicha inscripción el día 10/09/2013.

– Anotación de embargo administrativo letra E, trabada sobre la totalidad de la finca a favor del Estado-AEAT, según mandamiento expedido el día 10/02/2015, por Agencia Estatal de la Administración Tributaria-Delegación especial de Canarias, número de procedimiento 351523300694F/0; practicándose dicha anotación el día 16/02/2015, prorrogada por anotación letra G, según mandamiento expedido el día 20/12/2018, practicándose el día 15/01/2019.

– Anotación de embargo administrativo letra F, trabada sobre la totalidad de la finca a favor del Estado-AEAT, según mandamiento expedido el día 02/04/2018, por Agencia Estatal de la Administración Tributaria-Delegación especial de Canarias, número de procedimiento 351823305455J/0; practicándose dicha anotación el día 18/04/2018”.

– Decreto de adjudicación de 26 de noviembre de 2018 (...).

Así, por medio de dichos documentos, esta parte, en consonancia con la propia certificación de dominio y cargas del propio Registro, interesó la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la anotación preventiva de embargo acordada en el Procedimiento de Medidas Cautelares 226/2013 y posteriormente elevada a definitiva en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 269/2014, siendo las principales las siguientes:

– La hipoteca de máximo de la inscripción 4.<sup>a</sup>, a favor de Bankinter SA, pactada mediante escritura otorgada el día 29/11/2012, ante el Notario de Madrid, don Vicente María de Prada Guaita, número 2.000 de protocolo; practicándose dicha inscripción el día 10/09/2013; en garantía de una cuenta de crédito de hasta 791.000 euros cantidad límite del crédito, de hasta un máximo de 191.975,7 euros por los intereses ordinarios pactados al tipo máximo del 8,09 % durante 36 meses; de hasta un máximo de 150.290 euros por los intereses moratorios pactados al tipo de 9,5% durante 24 meses, de 1a cantidad de 94.920 euros, para costas y gastos.

– La anotación de embargo administrativo letra E trabada sobre La Totalidad de esta finca a favor de Estado-AEAT, según mandamiento expedido el día 10/02/15 por Agencia Estatal de la Administración Tributaria-Delegación Especial de Canarias, número de procedimiento 351523300694F/0; practicándose dicha anotación el día 16/02/2015; en reclamación de un importe pendiente total de veintiséis mil quinientos ochenta y seis euros con setenta y siete céntimos, la cantidad de seis mil doscientos dieciséis euros con noventa céntimos de intereses, y de la cantidad de seiscientos un euros y un céntimos de costas. Prorrogada por la anotación letra G, según mandamiento expedido el día veinte de diciembre de dos mil dieciocho por don M. C. P., Técnico de Hacienda, que fue presentado a las 15:16 horas del día veinte de diciembre de dos mil dieciocho, asiento 1.285 del Diario 95, practicándose la anotación el día quince de enero de dos mil diecinueve.–Con fecha dieciséis de febrero de dos mil quince se expide certificación de las cargas que figuran en el Registro sobre esta finca, a los efectos del procedimiento administrativo número 351523300694F, en reclamación de la anotación de embargo letra E a favor del Estado, seguido en el Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Canarias, según mandamiento expedido el día diez de febrero del año dos mil quince, por don M. C. P., Técnico de Hacienda; que ha sido presentado a las catorce horas y cincuenta y cinco minutos del día diez de febrero de dos mil quince, asiento 790 del Diario 86.

– La anotación de embargo administrativo letra F trabada sobre La Totalidad de esta finca a favor de Estado-AEAT, según mandamiento expedido el día 02/04/18 por Agencia Estatal de la Administración Tributaria, número de procedimiento 351823305455J/0;

practicándose dicha anotación el día 18/04/2018; en reclamación de un importe pendiente total de dos mil ochenta y tres euros con treinta y dos céntimos, intereses de trescientos veinte euros con sesenta y tres céntimos, y costas de seiscientos un euros con un céntimos, lo que hace un importe total a embargar de tres mil cuatro euros con noventa y seis céntimos. Con fecha 18 de abril de 2018, se expide certificación de las hipotecas, censos y gravámenes de esta finca, a los efectos del Procedimiento Administrativo de Apremio seguido en la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Canarias, diligencia número 351823305455J, según mandamiento expedido el día dos de abril de dos mil dieciocho, que fue presentado a las quince horas y treinta minutos, del día dos de abril de dos mil dieciocho, asiento 836 del Diario 94.

Única. Adquisición conforme a la certificación de cargas y gravámenes: ineficacia frente al adquirente de cualquier alteración posterior de la situación registral y necesaria cancelación de cualesquiera cargas posteriores

Vistos aquellos antecedentes necesarios, esta parte -Echégarate Gestión S.L.-, como adjudicataria de la finca, una vez presentados los títulos a ese Registro en calidad precisamente parte adjudicataria, de conformidad al certificado de dominio y cargas, ha podido comprobar como aquel registrador ha procedido a calificarlo negativamente en el sentido que se indica a continuación y en contra tanto de lo interesado por esta parte como de lo resuelto y ordenado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Telde:

“(…)”.

Como es de ver del contenido de la calificación negativa del registrador, no se ha procedido a la cancelación de ninguno de las anotaciones e inscripciones posteriores a la anotación preventiva de embargo en favor de Prosilac, S.A. al entender que la cancelación por caducidad de dicha anotación determina la pérdida automática de toda su eficacia, ello con independencia de que se expidió y anotó en sede del procedimiento ejecutivo la pertinente certificación de dominio y cargas, en base a la cual entiende esta parte, en consonancia con la doctrina y jurisprudencia de nuestros Tribunales, que Echégarate Gestión S.L. adquirió la finca en el exacto estado registral que consta en dicha certificación.

Así, el Tribunal Supremo ha reiterado en innumerables ocasiones que la cancelación de la anotación de embargo que motivó la subasta no puede impedir la cancelación de las cargas posteriores a la misma, todo ello según el contenido de la certificación de dominio y cargas expedida en aplicación del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estando en vigor en el momento de dicha expedición la anotación preventiva de embargo.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª), número 427/2017, de 7 julio (RJ 2017\3124):

“Para la resolución del tema debatido hemos de acudir a la doctrina sentada por esta sala en su sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo (RJ 2007, 2581), que ha sido reiterada por la n.º 88/2015, de 23 de febrero, pues dicha doctrina -pese a que su formulación se hizo en relación con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (LEG 1881, 1)- ha de ser mantenida con arreglo a las disposiciones de la actual LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) 2000, especialmente sus artículos 656, 659 y 674.

Dicha doctrina reconoce una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (artículo 656 LEC). Dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar

e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante, los cuales quedarán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos.

La expedición de dicha certificación, sin duda, ha dado lugar a la extensión de nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad; y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del derecho del ejecutante (artículo 659.1 LEC), todo lo cual no se ha cuestionado por las partes.

En consecuencia puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación.

En 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 (RJ 1994, 9408).

En definitiva, la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que carecen de preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes.

Por ello, tras la estimación del recurso de casación, ha de ser confirmada la sentencia dictada en primera instancia”.

Ello con independencia de que la adjudicación se realice a un tercero licitador o, incluso, al propio acreedor ejecutante. Así resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª), número 88/2015, de 23 febrero (RJ 2015/345):

“ii) 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 (que se calcula deduciendo su importe del avalúo del bien); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos, Así puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio u 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 este caso las certificaciones de cargas expedidas para el procedimiento de apremio seguido contra las fincas objeto de este litigio a instancia de Caja de Ahorros y Préstamos de Cartel (autos núm. n.º 1318/87 del Juzgado de Primera Instancia núm. 10 de Valencia) fueron libradas estando en vigor la anotación de embargo letra ‘A’ extendida a favor de la ejecutante.

Como sostiene esta Sala en la sentencia ya citada, al no constar cargas Preferentes en dicha certificación, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro sólo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo que debían ser canceladas a continuación. Disponía el artículo 1512 de la Ley de 1881 que, aprobado el remate, ‘las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si los 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, que habrán de ser canceladas según dispone el artículo 1518; lo que no ha sido tenido en cuenta por la Audiencia en su sentencia y cuya aplicación determina la necesidad de proceder a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que favorece a la entidad demandada.

En. el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta Sala núm. 1097/1994, de 5 diciembre (RJ 1994, 9408).

En definitiva, la aprobación del remate y el dictado de auto de adjudicación conlleva como efecto la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores que carezcan de preferencia sobre aquél que acompañaba a la ejecución y el recurso ha de ser estimado así como íntegramente la demanda".

Finalmente, y sin ánimo de ser exhaustivos, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª), número 282/2007, de 12 marzo (RJ 2007\2581):

"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 (que se calcula deduciendo su importe del avalúo del bien); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición del bien y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. 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 de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación.

En el caso presente, las certificaciones de cargas expedidas para el procedimiento de apremio seguido contra las fincas objeto de este litigio a instancia de Banco Popular Español, SA contra los deudores don Luis Manuel y doña Camita (autos núm. 948/89 del Juzgado de Primera Instancia núm. 10 de Valencia) fueron libradas en fecha 2 de agosto de 1991, cuando las anotaciones de embargo letra 'B' -extendidas a favor de la ejecutante Banco Popular, SA en cada una de las fincas- estaban vigentes, ya que su cancelación por caducidad se produjo con fecha 7 de octubre de 1994 según consta en las hojas registrales. De ahí que, al no constar cargas preferentes en dicha certificación, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor, como efectivamente sucedió, o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro sólo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo a favor de la demandada Banco Central Hispano Americano, cuya cancelación ahora se pretende, a la cual habría notificado el Registrador el estado de la ejecución para que pudiera intervenir en el avalúo y subasta de los bienes en defensa de sus intereses, según lo dispuesto por el artículo 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEG 1881, 1).

El artículo 1.512 de la misma Ley dispone que, aprobado el remate, 'las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si los 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, que habrán de ser canceladas según dispone el artículo 1.518; artículos que no han sido tenidos en cuenta por la Audiencia en su sentencia y que, aplicados al caso, determinan la necesidad de proceder a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo que favorecen a la entidad demandada.

En este sentido, la sentencia de esta Sala de 5 diciembre 1994 (RJ 1994, 9408) afirma que 'la constancia en el Registro de la expedición de la certificación de cargas para su incorporación al juicio ejecutivo debió de ser tenida en cuenta por los aquí recurrentes para cerciorarse de la subsistencia o no del embargo trabado, subsistencia que no está supeditado a su anotación en el Registro de la Propiedad ni a la vigencia de la anotación practicada, no impidiendo la falta de esa anotación la prosecución de la vía de apremio'. Por otra parte, la sentencia de 27 marzo 2001 (RJ 2001, 4769) señala que 'la garantía mayor del acreedor lo constituye la anotación preventiva, pero como ha señalado la sentencia de esta Sala de 3 de noviembre de 1982 (RJ 1982, 6521), esto no significa que sea imprescindible para la ejecución forzosa, pues, aún sin el asiento registral, producirá la afección su efecto en relación al ulterior dueño que conoció el embargo por la presentación del mandamiento en el Registro, porque el simple asiento produce ya sus efectos tabulares'. Por ello no sólo la protección del eventual adjudicatario de los bienes embargados sino, además, el propio conocimiento que el beneficiado por 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".

Dicho lo cual, y a la vista de la pacífica y abundante jurisprudencia del Tribunal Supremo, entendemos que procede la estimación del presente recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Telde, de fecha 22 de agosto de 2019; la revocación de dicha calificación y la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones sobre la finca 67380 posteriores a la anotación preventiva de embargo acordada en el Procedimiento de Medidas Cautelares 226/2013 y posteriormente elevada a definitiva en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 269/2014, según resulta de la certificación de dominio y cargas expedida y anotada durante la vigencia de la anotación preventiva de embargo de constante referencia, y con independencia de la eventual caducidad posterior de dicha anotación del embargo.

Por lo expuesto,

Solicito que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por formulado en tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad número uno de Telde, de fecha 22 de agosto de 2019 y, tras sus admisión y previos los trámites oportunos, se acuerde estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador, dejando sin efecto la misma y cancelando todas las anotaciones e inscripciones sobre la finca 67380 posteriores a la anotación preventiva de embargo acordada en el Procedimiento de Medidas Cautelares 226/2013 y posteriormente elevada a definitiva en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 269/2014 y, en concreto, las ordenadas expresamente por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Telde en su Adición de 22 de julio de 2019 al Mandamiento 12 de julio de 2019:

– Hipoteca de máximo (inscripción 4.ª), a favor de Bankinter, S.A., pactada mediante escritura otorgada el día 29/11/2012, ante el Notario de Madrid, D. Vicente María de Prada Guaita, número 2000, de protocolo practicándose dicha inscripción el día 10/09/2013.

– Anotación de embargo administrativo letra E, trabada sobre la totalidad de la finca a favor del Estado-AEAT, según mandamiento expedido el día 10/02/2015, por Agencia Estatal de la Administración Tributaria-Delegación especial de Canarias, número de procedimiento 351523300694F/0; practicándose dicha anotación el día 16/02/2015, prorrogada por anotación letra G, según mandamiento expedido el día 20/12/2018, practicándose el día 15/01/2019.



– Anotación de embargo administrativo letra F, trabada sobre la totalidad de la finca a favor del Estado-AEAT, según mandamiento expedido el día 02/04/2018, por Agencia Estatal de la Administración Tributaria-Delegación especial de Canarias, número de procedimiento 351823305455J/0; practicándose dicha anotación el día 18/04/2018.

Todo ello según resulta de la certificación de dominio y cargas expedida y anotada durante la vigencia de la anotación preventiva de embargo, y con independencia de la eventual caducidad posterior de dicha anotación del embargo.»

#### IV

Con fecha 25 de septiembre de 2019, don Rafael Robledo González, registrador de la Propiedad de Telde número 1, elaboró informe en defensa de su 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 y 19 y 20 de julio de 2017.

1. La cuestión que se plantea en este expediente ha sido resuelta por esta Dirección General en numerosos recursos, por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente).

En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo y su nota marginal de expedición de la certificación de título y cargas como consecuencia del decreto dictado el día 22 de diciembre de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Telde en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 269/2014, en el que se trabó dicha anotación, dado que dicha anotación preventiva había caducado 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 el relativo a 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 presente caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad

de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el testimonio del decreto de adjudicación se presenta en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimana ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo 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.

Alega además el recurrente que a la fecha de la subasta y adjudicación del bien, la anotación preventiva causada en el procedimiento ejecutivo estaba vigente, y por tanto, que a dicha fecha debe estarse para analizar los efectos del mandamiento de la ejecución. Frente a tal razonamiento debe tenerse en cuenta que, aun cuando a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, el hecho de que se dicte 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, pues en ningún caso pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral desde la fecha de expedición de los documentos, sino desde la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria). En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación se presentó en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de que dimana ya se había producido.

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

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

Por ello, 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, lo cierto es que el ordenamiento jurídico tiene previstas las fórmulas precisas para que esos derechos no se desconozcan, mediante el mecanismo de la prórroga, que, según 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 resulta sin embargo desproporcionado que, en sede registral, sin una declaración clara y terminante de la ley al respecto, 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 con 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 contiende 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 esta Dirección General de 11 de enero de 2017, y en las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución.

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

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

7. Como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, debe diferenciarse la actuación y el 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.

8. En definitiva, el registrador deberá calificar el mandamiento cancelatorio conforme al contenido registral en el momento de la presentación del título. El ámbito de calificación de los documentos judiciales ha sido objeto de estudio en la reciente

Sentencia número 625/2017, de 21 de noviembre, del Pleno del Tribunal Supremo, que literalmente expresa lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

En aplicación de la citada doctrina, la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito civil, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente.

9. No obstante lo anterior, el actual titular tabular 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) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna 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 y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

En este sentido cabe destacar que en el supuesto de la Sentencia de 7 de julio de 2017, aunque el procedimiento se inició como un juicio verbal de impugnación de la calificación del registrador en los términos previstos en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, ya desde su primera instancia se amplió el llamamiento procesal incluyendo como demandados a los acreedores titulares de anotaciones de embargo posteriores a la anotación caducada que había sustentado el procedimiento de ejecución que culminó con el mandamiento de cancelación denegado, por lo que esta intervención se produjo con motivo del recurso contra la calificación (extremo que en este caso no concurre).

A este respecto cabe destacar que la Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, antes citada, en referencia a la acreditación en el procedimiento judicial de requisitos que el registrador no pudo tener en cuenta, también señala «que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de los requisitos legales, (en el supuesto resuelto los del art 155.4 Ley Concursal) fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

10. De cuanto antecede, resulta que, 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 esté 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. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación.

Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, 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 las mismas.

En consecuencia, 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, 8 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.