

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12045** *Resolución de 24 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se deniega la anotación preventiva de un mandamiento de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña E. R. D. A. contra la nota de calificación de la Registradora de Santa Cruz de Tenerife número 1, doña Carmen Rosa Pereira Remón, por la que se deniega la anotación preventiva de un mandamiento de embargo.

#### Hechos

I

El día 29 de Julio de 2019 se presenta por fax en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1 mandamiento expedido el día 29 de Julio de 2019 por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social n.º 9 2 de Santa Cruz de Tenerife, Autos de ejecución número 4S4/2009, procedimiento de origen demanda 201/2009, a instancias de don J. R. H. y doña E. R. D. A., contra don J. L. A. y la entidad Laverlem, S.L.U., y Federópticos, L. A., en el que se inserta Decreto de 29 de julio de 2019 en el que se ordena la anotación preventiva de embargo de la finca 39.058 de Santa Cruz de Tenerife, según el asiento 1191, del Diario 208. Aportado por el referido Juzgado copia auténtica el día dos de agosto último, fecha en que se consolidó el asiento de presentación. Segundo. En el mandamiento presentado se ordena practicar la citada anotación teniendo en cuenta los argumentos contenidos en las Resoluciones que se dirán respecto de los motivos en que se funda la necesidad de llevarla a efecto. Dichas Resoluciones Judiciales, cuyas copias se adjuntan, son: Auto de fecha 19 de abril de 2.018 en base al cual se dictó el Decreto de 28 de mayo de 2.018 ordenando la anotación. Auto Dictado por la Magistrado Juez del Juzgado de lo Social Número Dos de Santa Cruz Tenerife, doña Rosa María Reyes González, de fecha 10 de Julio de 2.018, por el que se desestima el recurso de revisión interpuesto frente al Decreto de 28 de mayo de 2018, y Sentencia dictada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Canarias, de fecha 31 de mayo de 2019, por la que se desestima el recurso de suplicación interpuesto por doña M. P. L.M. contra el Auto de 19 de abril de 2018, de la que no consta su firmeza. Tercero. De los libros del Registro resulta que sobre la finca registra! 39.058 de Santa Cruz de Tenerife se anotó con fecha 4 de enero de 2012, un embargo a favor de don J. R. H. y doña E. R. D. A., en virtud de mandamiento expedido el 1 de septiembre de 2.011, por el Juzgado de lo Social número 2 de Santa Cruz de Tenerife, Autos de Ejecución número 454/2009, estando cancelada por caducidad dicha anotación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y en el 353 de su Reglamento, según nota al margen de la misma practicada el día 12 de Enero de 2016. Cuarto. En la actualidad dicha finca figura inscrita a favor de doña M. P. L. M. con carácter privativo, por título de adjudicación y disolución de comunidad en virtud de escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Alfonso Cavallé Cruz, el día 2 de octubre de 2.009, número de protocolo 256 según la inscripción 43 practicada el día 3 de noviembre de 2.014. Con anterioridad, en la inscripción 33, se había inscrito la escritura de liquidación de sociedad de gananciales de la titular y el demandado, otorgada ante el mismo Notario el día 3 de julio de 2003 y número 360 de protocolo, como consecuencia de las capitulaciones matrimoniales pactada entre ambos el mismo día, número 358 de protocolo del citado fedatario, que según consta en los asientos registrales constaban inscritas en el Registro Civil correspondiente según certificación de dicho Registro de 25 de febrero de 2004.

## II

Presentado el mandamiento de embargo fue objeto de la siguiente nota de calificación: Fundamentos de Derecho: Primero. Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos 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. Añade el artículo 100 de su Reglamento que «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». A este respecto, es doctrina reiterada del Centro Directivo, y así las Resoluciones de 25 de Junio de 2005, 24 de Febrero, 5 de Julio y 18 de Noviembre de 2006, 21 de Febrero, 28 de Mayo y 15 y 19 de Octubre de 2007, 17 de Marzo de 2009, 16 de Agosto de 2010 y 28 de Mayo de 2011, que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, también ha sostenido el Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, consagrado en el artículo 24 de la Constitución, que 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 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 suficiente intervención, sentido en el que también se ha pronunciado la reciente Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo 625/2017, de 21 de noviembre. Segundo. Establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria: «Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. 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 o los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a Instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.» Tal y como reiteradamente ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, y así las Resoluciones 28 de octubre de 2010, 20 de octubre de 2011, 24 de junio de 2013, 5 de febrero de 2014, 7 de agosto de 2014, 16 de febrero de 2015, 22 de abril de 2015, 8 de septiembre de 2015, 19 de noviembre de 2015, 2 de octubre de 2017, 10 de octubre de 2017 y 12 de enero de 2018, entre otras muchas, 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. Son claros los términos en que se pronuncia el transcrito artículo 86 de la Ley Hipotecaria, del que resulta el carácter automático y radical de la caducidad como modo de extinción de asientos nacidos con vida limitada, una vez llegado el día predeterminado. Tercero. Dispone el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su último párrafo: «No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en

la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento...» Asimismo, según el artículo 38.3 de la Ley Hipotecaria: «En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes Inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo Juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento». Establece el artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario: «Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes Inmuebles o derechos reales que se decreta en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes: 1. Si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos. Los Registradores conservarán uno de los duplicados del mandamiento judicial y devolverán el otro con arreglo a lo prevenido en el artículo 133.» En base a los preceptos señalados, es principio básico de nuestro sistema registral que para la inscripción de cualquier título en el Registro es preciso que conste previamente inscrito el derecho del otorgante o de la persona contra la cual se dirige aquél. Los principios constitucionales de protección Jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española), la relatividad de la cosa juzgada (artículo 1.252 del Código Civil) y, paralelamente y en el ámbito registral, el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), impiden la ejecución de una sentencia condenatoria sobre bienes de quien no ha sido parte en el procedimiento en el que se dictó aquélla, sentido en el que se ha pronunciado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, y así la reciente Resolución de 29 de enero de 2018 al señalar, a propósito de una anotación de embargo sobre bienes de persona distinta del demandado, que, con fundamento en el principio de tracto sucesivo, para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución. Con base en los Fundamentos anteriores no cabe anotar el embargo figurando la finca inscrita a nombre de persona contra la que no se ha dirigido el procedimiento. Es cierto que la titularidad registral actual nació subordinada a la anotación pero no es menos cierto que en el momento en que la anotación se extingue cesa aquella sujeción, se purifica la titularidad registral afecta, y desde entonces ya no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de aquél si no es con su consentimiento o por resolución judicial dictada en procedimiento directamente entablado contra el nuevo titular, sentido en el que, para un supuesto de caducidad de anotación vigente al tiempo de inscribir el titular registral y mandamiento ordenando nuevamente la anotación, se pronunció la Dirección General en su Resolución de 9 de septiembre de 1991. En esencia, las Resoluciones dictadas, aun reconociendo el juego de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, consideran que al haber interpuesto demanda de tercera de dominio la titular registral ha sido parte en el procedimiento de ejecución, habiendo tenido conocimiento suficiente de la existencia del proceso, sin que se le haya causado indefensión. Con pleno respeto a las Resoluciones Judiciales, en base a los Fundamentos anteriores, el procedimiento del que dimanar las actuaciones no se entabló o dirigió directamente contra la titular registral, que, de ser así, podría haber

discutido Incluso el carácter de la deuda y la responsabilidad de los bienes gananciales a la vista de la fecha de inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil, sino que la misma se incorporó a él como consecuencia de la mencionada tercería. Asimismo señalan, que, habiendo la recurrente Inscrito su derecho vigente la anotación de embargo, aun cuando la caducidad de la misma se produce conforme a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, ello es determinante de la prosecución de la ejecución, olvidando el carácter automático de la caducidad, y ello con Independencia de que, tal y como indican, la traba continúe porque la anotación en el Registro no es constitutiva del embargo. Esta falta se califica de subsanable no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la precedente nota se podrá (...) Santa Cruz de Tenerife a veintiséis de agosto del año dos mil diecinueve. La registradora.

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. R. D. A. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 16 de Enero de 2020, en base entre otros a los siguientes argumentos: Primero.—En la Oficina del Registro de la Propiedad Número Uno de Santa Cruz de Tenerife, se presentó mandamiento por el Juzgado de lo Social número dos de Santa Cruz de Tenerife, Autos de Ejecución número 454/2009, procedimiento origen de demanda 201/2009, a instancia de don J. R. H. y doña E. D. A., contra don J. L. A. y la entidad Laverlem SLU y Federópticos L. A., en el que se inserta el Decreto de 29 de julio de 2019, ordenando la anotación preventiva de embargo de la finca 39.058 de Santa Cruz de Tenerife, según asiento 1191, del Diario 208, siendo denegada por la citada Oficina Registral, por entender el Registrador que la finca está inscrita a nombre de persona contra la que no se ha dirigido el procedimiento. Segundo.— Entendemos, con el debido respeto, que dicha argumentación, no puede ser aplicada en el presente caso ya que, además de ser y figurar parte en el citado procedimiento la titular registral actual, la citada titularidad registral nació subordinada a la anotación en su día practicada, es decir, al haberse interpuesto demanda de tercería de dominio por parte de la titular registral que fue desestimada, aquella ya figura como parte en el procedimiento de ejecución, máxime cuando la citada finca tenía un carácter ganancial, siendo inoponible lo no inscrito en el Registro de la Propiedad frente a terceros, constando incluso que a la titular actual se le notificó el embargo el 14 de noviembre de 2011, compareciendo en el procedimiento el 25 de octubre de 2012, teniendo por tanto conocimiento de la existencia del proceso de ejecución y de las actuaciones practicadas en tal trámite, figurando como parte y habiendo ejercido las acciones que ha considerado oportunas, por lo que no se le ha causado la indefensión.

## IV

El Registrador emitió informe el día 27 de julio de 2020, confirmó 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 y 21 de noviembre 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, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017 y 9 de abril (ésta en consulta vinculante), 13, 23 y 24 de abril, 19 y 26 de septiembre y 26 de diciembre de 2018 y 6 de septiembre de 2019.

1. Presentado mandamiento por el Juzgado de lo Social número 2 de Santa Cruz de Tenerife en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, fue objeto de nota de calificación de fecha 26 de agosto de 2019, notificándose la misma al Juzgado (como órgano autorizante y presentante) vía fax (9 de septiembre de 2019) y por correo postal (11 de septiembre de 2019).

Mediante diligencia, dictada por el referido Juzgado el día 17 de diciembre de 2019, se da «traslado de la inscripción negativa de la inscripción solicitada (...) haciéndoles saber que contra la misma pueden interponer reclamación potestativa (...), en el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación (...)»

Recibida la susodicha diligencia, la parte interesada presenta recurso en oficina del Servicio de Correos de Santa Cruz de Tenerife el día 16 de enero de 2020, teniendo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de enero de 2020, y en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, tras diversas vicisitudes, el día 6 de julio de 2020.

Dado que la presentación de los recursos contra la calificación de registradores se rige por la legislación de procedimiento administrativo común (cfr. artículo 326 LH) debe entenderse presentado en plazo el recurso, al estar presentado en una oficina de correos dentro del mes del plazo de presentación a contar de la notificación de la calificación recurrida.

2. Entrando en el fondo del asunto debe confirmarse la nota de calificación.

Se trata de un mandamiento expedido el día 29 de julio de 2019 autos de ejecución número 454/2009, procedimiento de origen a instancia de don J. R. H. y dona E. R. D. A., contra don J. L. A. y la entidad Laverlem, S.L.U. y Federópticos, L. A. La misma anotación fue practicada el 4 de enero de 2012 en el mismo procedimiento, si bien está cancelada por caducidad. En el mandamiento se ordena volver a practicar la anotación preventiva, pero se deniega porque en el momento de presentarse el mandamiento la finca estaba inscrita a favor de persona distinta de los deudores, en concreto a favor de M. P. L. M. en virtud de escritura de disolución de gananciales. Y con posterioridad se ha inscrito a favor de A. M. C. P., a título de compraventa con carácter privativo.

3. No cabe sino reiterar la doctrina de este centro directivo sobre la materia. 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 esta, 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 y asientos de inscripción 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).

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el mandamiento de anotación se vuelve a presentar 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 hubiera ya 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.

4. 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 aquel.

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.

5. 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.

6. 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 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.

7. 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 esta 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.

8. 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 o por haberse discutido en el procedimiento una tercería de dominio, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

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 de Pleno del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, que literalmente expresa lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora 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 calificadora 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.<sup>a</sup> 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.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de 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, 24 de septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.