



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho (Grupo DADE)

Las divergencias entre la DGSJyFP y el TS en
materia de caducidad de anotación de embargo
tras la STS de 7 de julio de 2017

Presentado por:

Elena Lobejón González

Tutelado por:

Vicente Guilarte Gutiérrez

Valladolid, 20 de julio de 2021

ABREVIATURAS:

- Art: Artículo
- AP: Audiencia Provincial
- CC: Código Civil. (BOE). BOE-A-1889-4763
- DGRN: Dirección General de los Registros y el Notariado
- DGSJyFP: Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública
- LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil. (BOE). BOE-A-2000-323
- LENOJ: Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial (BOE). BOE-A-2009-17493
- LH: Ley Hipotecaria. (BOE). BOE-A-1946-2453
- LOPJ: Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. (BOE) BOE-A-1985-12666
- RH: Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. (BOE). BOE-A-1947-3843
- RJ: Repertorio de Jurisprudencia
- STS: Sentencia del Tribunal Supremo
- TS: Tribunal Supremo

RESUMEN:

En este trabajo de Fin de Grado del ámbito de Derecho Civil se persigue el objetivo de analizar la problemática de la caducidad de la anotación preventiva de embargo, la cual ha provocado claras divergencias entre la Dirección General de Registros y Notariado (DGRN) y el Tribunal Supremo. Para analizarlo estudiaremos las posibles soluciones que cada órgano otorga al tratamiento de dicha cuestión.

Antes de proceder al análisis de dichas divergencias, se analizará de forma concisa el concepto de anotación de embargo. Tras ello se estudiará en profundidad la Sentencia del Tribunal Supremo que da pie a este trabajo y fundamenta la contradicción anteriormente explicada: La STS del 27 de julio de 2017. Consecuencia de dicha sentencia, surge la consulta que elevó la Dirección General de Registros y Notariado (DGRN) sobre caducidad anotaciones de embargo y efectos sobre cargas posteriores, también estudiada a continuación. Finalmente, y en referencia a la doctrina más reciente, se analizará la STS de 4 de mayo de 2021 que afecta profundamente a la consulta anteriormente mencionada.

PALABRAS CLAVE: Embargo, anotación preventiva, caducidad

ABSTRACT:

In this Final Degree Project in the field of Civil Law, the objective is to analyze the problem of the expiration of the preventive annotation of seizure, which has caused clear divergences between the General Directorate of Registries and Notaries (DGRN) and the Supreme Court. In order to analyze it, we will study the possible solutions that each body grants to the treatment of said issue.

Before proceeding to the analysis of such divergences, the concept of annotation of seizure will be concisely analyzed. After that, we will study in depth the Supreme Court Judgment that gives rise to this work and grounds the contradiction previously explained: the STS of July 27, 2017. As a consequence of said judgment, the consultation raised by the General Directorate of Registries and Notaries (DGRN) on expiration of seizure annotations and effects on subsequent charges, also studied below, arises. Finally, and in reference to the most recent doctrine, the STS of May 4, 2021 will be analyzed, which profoundly affects the aforementioned consultation.

KEY WORDS: Garnishment, preventive annotation, forfeiture

ÍNDICE

RESUMEN:.....	2
1. INTRODUCCIÓN	6
2. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO	7
2.2 Previsión legal	7
2.2 Naturaleza de la anotación preventiva de embargo	8
2.3 Efectos de la anotación preventiva de embargo	10
2.4 Práctica de la anotación preventiva de embargo	11
2.5 Caducidad de la anotación preventiva	14
2.5.1 Anotaciones de embargo practicadas y prorrogadas antes de la entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil	16
2.5.2 Anotaciones de embargo practicadas antes de la vigencia de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya prórroga se hubiera anotado tras la entrada en vigor de aquella	23
2.5.3 Inscripciones de enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva o de su prórroga.....	24
2.5.4 Cómputo del plazo de caducidad de las anotaciones de embargo	26
2.5.5 Valoración del registrador de la vigencia de la anotación de embargo o de su prórroga.....	26
2.5.6 Cancelación de las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo.....	29
3. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO 427/2017, DE 7 DE JULIO	29
3.1 Supuesto de hecho	29
3.2 Doctrina sobre la cancelación de anotaciones posteriores a la caducada	33
3.3 Cambios que provoca la sentencia.....	35
4. CONSULTA VINCULANTE A LA DGRN SOBRE CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES DE EMBARGO Y EFECTOS SOBRE CARGAS POSTERIORES ...	36
5. DOCTRINA TRADICIONAL DE LA DGRN.....	44

5.1 Caducidad de la anotación.....	44
5.2 Prórrogas de la anotación	44
6. RESOLUCIONES Y SOLUCIONES PLANTEADAS POR LA DGRN POSTERIORES A LA STS 427/2017	46
7. DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO	47
8. ALGUNAS RESOLUCIONES DE LA JURISPRUDENCIA MENOR SOBRE CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES, HABIENDO CADUCADO LA ANOTACIÓN DE EMBARGO ORIGEN DEL TÍTULO	49
9. SOBRE SI EXISTE CONTRADICCIÓN ENTRE EL TS Y LA DGRN	52
9.1 Ámbito procesal.....	52
9.2 Ámbito registral.....	53
10. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DEL 4 DE MAYO DE 2021	57
10.1 Supuesto de hecho	57
10.2 El procedimiento registral de cancelación tras la STS	60
10.3 Sentencias precedentes	61
10.4 Incidencia de la STS 237/2021	69
11 CONCLUSIONES	71
12 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	73

1. INTRODUCCIÓN

Es muy frecuente que en un procedimiento judicial se solicite al Juez el embargo de bienes al condenado en sentencia al pago de una determinada cantidad en los casos en los que éste no la abona voluntariamente.

En este aspecto, el Juzgado ordenará la ejecución al Registro de la Propiedad donde radique el inmueble o finca propiedad del demandado con el objeto de que se anote el embargo preventivo sobre dicho bien con el propósito de que todas las personas conozcan el hecho de que el mencionado inmueble queda ligado al desenlace de dicho procedimiento judicial.

La cuestión es que una vez anotada en el Registro de la Propiedad, la anotación preventiva de embargo no tiene una duración indefinida, sino que la ley establece en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria un plazo de caducidad de cuatro años.

Es importante destacar que el presente trabajo se centra en aquellas anotaciones preventivas posteriores al 8 de enero de 2001 debido a que antes de esa fecha las anotaciones preventivas se dotaban de un tratamiento jurídico distinto.¹

En este contexto el presente trabajo persigue los siguientes objetivos:

- Para empezar, trata de acercarnos al concepto de anotación preventiva de embargo, esto es, definirla y estudiar su naturaleza, efectos, práctica y caducidad.
- Otro de los objetivos es examinar en profundidad la Sentencia del Tribunal Supremo del 7 de julio de 2017 a raíz de la cual el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles elevó consulta vinculante a la Dirección General de Registros y Notariado en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores.

Con todo, el fin último es analizar si realmente existe contradicción entre la Dirección General de Registros y Notariado (DGRN) y el Tribunal Supremo en materia de anotación preventiva de embargo, para analizarlo estudiaremos las posibles soluciones que cada órgano otorga al tratamiento de dicha cuestión.

¹ SEVILLA CÁCERES, Francisco (11 de enero de 2021). *Plazo de caducidad de la anotación preventiva de embargo*. <https://www.mundojuridico.info/plazo-de-caducidad-de-la-anotacion-preventiva-de-embargo>

En relación con los propósitos deseados, se estudiarán tres grandes bloques muy diferenciados. En el primero se realizará un enfoque teórico acerca la anotación preventiva de embargo, estudiando sus consideraciones generales, previsión legal, naturaleza, efectos, práctica y caducidad.

Respecto al segundo, se estudiará en profundidad la Sentencia del Tribunal Supremo del 7 de julio de 2017 en el que analizaremos la doctrina reiterada de este órgano jurisdiccional en materia de caducidad de la anotación de embargo. En consecuencia, estudiaremos detalladamente la consulta vinculante llevada a cabo por el Colegio de Registradores donde se pone de manifiesto en su escrito la posible contradicción que puede darse entre la doctrina de la DGRN sobre los efectos de la caducidad de las anotaciones preventivas y la interpretación recogida en la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017. Todo ello se recoge en la Resolución de 9 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Además, se revisarán por separado las distintas soluciones que tanto la DGRN y el TS han proporcionado a esta problemática y las cuales suponen la base sus doctrinas.

En el último bloque revisaremos si realmente existe contradicción entre la DGRN y el TS, estudiando dichas divergencias desde el ámbito procesal y el ámbito registral.

Asimismo, cabe destacar la especial importancia de la Sentencia del 4 de mayo de 2021 en la cual se precisa cuándo no se puede reconocer virtualidad cancelatoria directa al procedimiento de ejecución que, aparentemente, perdió la prioridad al cancelarse por caducidad la anotación preventiva de embargo.

1. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

1.2 Previsión legal

La anotación preventiva de embargo es la más común de las anotaciones preventivas previstas en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria conforme a la cual, podrá pedir anotación preventiva de su derecho el que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.

Naturalmente, el embargo sólo surte efecto si el procedimiento se dirige contra el deudor; por ello, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria enuncia en su párrafo séptimo –según redacción dada por la Ley 41/2015, de 5 de octubre, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento

Criminal para la agilización de la justicia penal y el fortalecimiento de las garantías procesales, que entró en vigor el 6 de diciembre de 2015– lo siguiente:

*“No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento”.*²

Siendo esta la regla general, existen también excepciones, algunas de las cuales, por la frecuencia con que se presentan, serán objeto de desarrollo más adelante, en este mismo trabajo; como, por ejemplo, la posibilidad de embargar los derechos hereditarios de un heredero por sus deudas, no estando aún inscritas las fincas a su nombre (vid. Resolución de la DGRN de 10 de julio de 2017).³

Otras están relacionadas con determinados tipos de afección real, con un específico origen legal: como señala la Resolución de la DGRN de 11 de julio de 2017, es posible practicar anotación preventiva de embargo por impago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles sobre una finca que está inscrita a favor de persona distinta de la deudora, con fundamento en los artículos 194 de la Ley Hipotecaria y 78 de la Ley General Tributaria. La Ley establece una hipoteca a favor de la Hacienda Pública sin necesidad de inscripción registral(tácita), por lo que no es necesario que el bien se encuentre inscrito a nombre del deudor y faculta persecución «erga omnes» y la ejecución forzosa, cuando no se cumpla con la obligación de pago. Será necesario seguir el procedimiento establecido por Ley, que incluye el previo requerimiento de pago al adquirente.

2.2 Naturaleza de la anotación preventiva de embargo

La anotación preventiva de embargo no se trata de la afección de un bien para pagar una deuda, sino que se define como el asiento registral que publica frente a terceros la afección

² Ley 41/2015, de 5 de octubre, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal

³ FONT DE MORA RULLÁN, Jaime; MIÑANA LLORENS, Vicente; MOYA DONATE, Pedro. (2019). El embargo la medida judicial y su anotación preventiva en el registro de la propiedad.

de la finca al resultado del procedimiento de ejecución. Como declara la Resolución de la DGRN de 1 de octubre de 2014, a través de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito del que resulta el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene como fin preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando se lleve a cabo la adjudicación. “En los mismos términos se expresa la Resolución de la DGRN de 23 de octubre de 2014. Se discute si la anotación de embargo es declarativa o constitutiva. En este sentido no hay que confundir el carácter constitutivo de la anotación de embargo con su eficacia frente a terceros; resulta evidente que mientras no se practique la anotación el tercero no se verá afectado por lo que el Registro no publica; pero el embargo existe desde que se dicta la resolución; por esto la Sentencia nº 376/2001 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 18 de abril de 2001 declaró lo que sigue”⁴

*“El embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, con independencia de su anotación en el Registro de la Propiedad, la cual no puede condicionar su existencia ni tiene valor constitutivo respecto a dicha traba, aunque evidentemente conceda a la misma una mayor relevancia (Sentencias de Sentencia nº 784/94 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 26 de Julio de 1994 y las que en la misma se mencionan, de Sentencia nº131/1980 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 4 de Abril de 1980 y Sentencia de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 24 de Noviembre de 1986, entre otras). Por ello, la anotación preventiva del embargo no es obligada o necesaria y su omisión no impediría proceder a la realización forzosa de la finca trabada, la cual surtirá plenos efectos con relación al posterior dueño, cuya adquisición no sea cronológicamente anterior a la práctica de la diligencia.”*⁵

Y la Resolución de la DGRN de 6 de septiembre de 1988 con claridad afirma:

*“Pero ha de reconocerse que en ningún precepto se establece expresamente el carácter constitutivo de la anotación preventiva”.*⁶

⁴ FONT DE MORA RULLÁN, Jaime; MIÑANA LLORENS, Vicente; MOYA DONATE, Pedro. (2019). El embargo la medida judicial y su anotación preventiva en el registro de la propiedad.

⁵ Sentencia de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 23 de abril de 1992 y Sentencia de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 3 de noviembre de 1992 y Sentencia nº905/93 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 30 de septiembre de 1993

⁶ Resolución de la DGRN de 6 de septiembre de 1988

1.3 Efectos de la anotación preventiva de embargo

Como se indica en la Sentencia nº1303/2007 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 3 de diciembre de 2007:

*“Desde el punto de vista estrictamente registral, la anotación preventiva de embargo, en tanto mantiene su vigencia, sujeta la titularidad de los bienes objeto de la misma al resultado del proceso en que se haya producido la traba, frente a las transmisiones o imposición de cargas y gravámenes que se hayan producido con posterioridad a la misma, provocando el cierre registral a las posteriores inscripciones de títulos incompatibles, pues así se infiere de los principios registrales de legitimación y prioridad y de razones de seguridad jurídica en el ámbito del juicio ejecutivo y del proceso de ejecución atribuyendo preferencia sobre las obligaciones contraídas a las enajenaciones otorgadas por el deudor con posterioridad a la fecha de la anotación”.*⁷

Esta preferencia es el efecto de la anotación preventiva de embargo y se basa en el artículo 44 de la Ley Hipotecaria según el cual el acreedor que obtenga la anotación de un crédito a su favor tendrá derecho, para el cobro de aquél, a la preferencia establecida en el art. 1923 del Código Civil. Y en efecto, el artículo 1923 del Código Civil recoge que los créditos preventivamente anotados en el registro de la propiedad tendrán preferencia sobre los bienes anotados, pero sólo en cuanto a créditos posteriores.

Es importante considerar los siguientes supuestos:

1º. Actos dispositivos y créditos celebrados con posterioridad a la fecha de su anotación registral: el anotante tendrá preferencia, salvo que éstos deban considerarse preferentes al anotado.

La situación del tercer poseedor (adquirente del bien después de estar anotado un embargo) es la siguiente:

De una parte, el artículo 143 del Reglamento Hipotecario dispone que tendrá derecho a intervenir en el procedimiento, pero sólo deberá ser citado, a los efectos del artículo 126 de la Ley Hipotecaria, cuando hubiere inscrito su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación de cargas prevenida en el artículo 1489 LEC. El tercero que ha adquirido un bien antes de la fecha del embargo pero que lo ha inscrito a su favor en el Registro con posterioridad a la anotación preventiva, no puede quedarse tranquilo pensando que está

⁷ Sentencia nº1303/2007 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 3 de diciembre de 2007

suficientemente protegido, ya que en tal caso será tratado como un mero tercer poseedor en el procedimiento, y se cancelará la inscripción de su derecho si se llega a la enajenación forzosa del inmueble. Es decir, debe proceder a presentar tercería de dominio antes de que se produzca la transmisión del bien al acreedor o al tercero que lo adquiera en pública subasta (art. 596.2 LEC) de no hacerlo, al presentarse al Registro la adjudicación derivada del embargo (remate) se cancelarán todas las inscripciones posteriores al embargo, aunque se trate de enajenaciones o gravámenes anteriores; se mantendrán, como es natural, las enajenaciones o gravámenes inscritos o anotados con anterioridad a la anotación preventiva de embargo.

2º. Actos dispositivos y créditos anteriores que lleguen al Registro antes de la anotación preventiva de embargo: la anotación preventiva de embargo no da al acreedor que la obtiene la preferencia respecto de otras anteriores, ya que no crea ni declara ningún derecho, ni altera la naturaleza de las obligaciones, ni convierte en real o hipotecaria la acción que anteriormente no tenía este carácter, ni produce otros efectos que no sean la preferencia del acreedor en cuanto a los bienes anotados, respecto de los acreedores que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a la anotación (STS de 26 de febrero de 1994 y de 6 de junio de 1996, entre otras muchas).

3º. Actos dispositivos anteriores a la anotación de embargo, pero posteriores a la fecha de la resolución que la decreta, estando anotado ya el embargo: la citada Resolución 6 de septiembre de 1988 trata este supuesto, es decir, si un embargo aún no anotado tiene eficacia sobre una enajenación posterior de bien trabado.

1.4 Práctica de la anotación preventiva de embargo

La anotación preventiva de embargo se lleva a cabo a través de la expedición por el órgano judicial correspondiente de un mandamiento dirigido al Registro en el cual figura el bien inscrito previamente embargado, para ello regula el artículo 629 LEC que será el Letrado de la Administración de Justicia el encargado de la ejecución el que librará tal mandamiento a instancia del acreedor ejecutante, remitiéndolo así al Registro el mismo día, pudiendo ser las vías para ello tanto el fax o cualquiera de las formas que regula el artículo 162 LEC, como pueden ser el medio telemático o electrónico o similares los cuales han de dejar constancia de la remisión y su posterior recepción. Es de este modo que el registrador debe extender el correspondiente asiento de presentación y de tal manera queda en suspenso la

práctica de la anotación preventiva de embargo la cual quedará en espera hasta la presentación del documento original.

Es el artículo 587.1 LEC el encargado de regular y “corregir” los defectos que se producían en la LEC 1881, es decir, se producía un retraso, incluso a veces abusivo, entre el embargo y la entrada en el Registro de dicho mandamiento judicial, con el riesgo que conlleva que durante ese lapso de tiempo puedan acceder al Registro otros mandamientos los cuales podrían adquirir un rango registral preferente, con la consecuencia inmediata de que el único instrumento legal que le quedaría al acreedor ejecutante sería el de recurrir a la tercería de mejor derecho como único vía legal para hacer valer su derecho en el proceso de ejecución del bien que se trate.

Por tanto, el artículo 587.1 LEC como ya se ha indicado, indica en su nueva redacción llevada a cabo por la LENOJ, que el Letrado de la Administración de Justicia será el encargado de adoptar de manera inmediata las medidas de seguridad y publicidad previstas, expidiendo de esta manera de oficio los despachos correspondientes para su posterior entrega al procurador del acreedor ejecutante si así los hubiera requerido.

Como bien se aprecia, se produce una contradicción entre los dos preceptos mencionados, es decir, entre el artículo 587.1 y el artículo 629.1 LEC⁸, ya que el artículo 587.1 LEC indica que la anotación preventiva de embargo se adoptará de manera inmediata expidiendo los despachos correspondientes de oficio, y por el contrario el artículo 629.178 LEC, el cual mantiene intacta la redacción originaria de la LEC, es decir, la LEC 1881, indica que se llevará a cabo a instancia del ejecutante.

Para llevar a cabo una interpretación conjunta de ambos preceptos que a priori se presenta como contradictoria, los autores Fernando Toribios, Andrés Domínguez y Josep María Sabater, autores del manual “El Apremio” consideran que hay que tener en cuenta varios elementos de juicio; Como ya se ha indicado anteriormente la anotación preventiva de embargo es una medida de garantía que cumple una función asegurativa, y, por ende, debe llevarse a cabo su adopción de manera inmediata al momento de la declaración de afección del bien o del embargo realizado por el órgano judicial. Con ello lo que se pretende es evitar y suprimir los riesgos que podría suponer el embargo o anotado para el ejecutante. En

⁸ El autor Cachón Cadenas en “Comentario al artículo 629” señala que dicho artículo omite de manera acertada la referencia al carácter preceptivo de la anotación preventiva del embargo de bienes inmuebles que regula el artículo 43.II LH. Señala para ello que en el proceso de ejecución civil no puede el órgano judicial ordenar de oficio la anotación preventiva de embargo, por ello se presenta necesario que lo solicite el ejecutante artículo 42 LH. (Páginas 2632 y ss.)

consecuencia, el artículo 629.1 LEC lo que pretende es evitar el desajuste temporal que puede producirse entre el libramiento del mandato judicial para su posterior anotación preventiva de embargo y su posterior inscripción en el Registro. En el mismo sentido, por tanto, debe interpretarse el artículo 587.1 LEC, así lo entiende el legislador, ya que, una vez declarado el embargo del bien, de manera inmediata, debe librarse mandamiento para su anotación en el Registro y su remisión por medios telemáticos, generando así los efectos del cierre registral, y por ende la imposibilidad de que se inscriban derechos de igual o anterior fecha que se presenten como oponibles o incompatibles, artículo 17 LH y 418 RH⁹

- Carece de sentido llevar a cabo la vía de apremio en manos del acreedor ejecutante respecto del bien embargado sin solicitar antes su anotación preventiva, ya que los riesgos son palpables. Un derecho que concede la ley al ejecutante es el aseguramiento del embargo, pero el mismo no impide que se pueda seguir llevando a cabo la realización forzosa del bien sin la práctica de su anotación preventiva, pues ésta no forma parte esencial del embargo, y por ende no ofrece carácter constitutivo al mismo. Las consecuencias que generaría que el ejecutante renunciase a la práctica de la anotación preventiva de embargo por su falta de solicitud, o bien por realizar una petición expresa indicando que por el órgano judicial no se libre el mandato para su posible anotación en el Registro, sería que la vía de apremio seguiría su curso, pero sin poder ofrecer las garantías ni la eficacia respecto de terceros que si le proporcionará la anotación preventiva de embargo.

En los casos en los que el acreedor ejecutante no haya procedido a la inscripción del mandato judicial de la anotación preventiva de embargo, casi con total seguridad, en la mayoría de estos supuestos, se debe a motivos económicos¹⁰, es decir, el acreedor ejecutante para llevar a cabo este proceso debe pasar antes por la oficina liquidadora de impuestos, lo que significa un desembolso económico tanto para pago de impuestos como para derechos de inscripción registral. Todos estos motivos pueden conducir al acreedor ejecutante, junto con el poco o nulo valor que pueda poseer el bien, a desistir de la vía de apremio, con la

⁹ Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Es redactado por R.D. 2537/1994, 29 diciembre («B.O.E.» 24 enero 1995), por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

¹⁰ Cachón Cadenas comentando la nueva redacción del artículo 587.1 LEC llevada a cabo por la Ley 13/2009 indica que si lo que quiere decir tal precepto es que el LAJ debe acordar de oficio las medidas de aseguramiento del embargo entonces afirma que es un precepto inútil, ya que tales medidas de aseguramiento conllevan un gasto económico, y por ende si el acreedor ejecutante no está dispuesto a soportar tales gastos por entender que es superior al beneficio que le podría confortar la adopción de tal medida, dicha medida por tanto no se podrá llevar a cabo.

esperanza de que haya otros bienes integrantes del patrimonio del ejecutado sobre los que pueda proyectarse el procedimiento de ejecución.

Por todo lo expuesto, se entiende que la designación expresa de un bien llevada a cabo por el acreedor ejecutante en su demanda de ejecución, artículo 549.1.3º LEC, para su posterior embargo y anotación preventiva, conlleva que a la declaración de afección del bien o embargo realizado por el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución y una vez dictada por el Tribunal la orden general de ejecución, corresponderá la inmediata adopción de la medida asegurativa y de libramiento de mandato judicial para su inscripción en el Registro, de tal manera que esto conllevará que la anotación preventiva de embargo produzca sus efectos el mismo día de la declaración judicial de embargo del bien, ya que se lleva a cabo en unidad de acto. Se presume, se entiende, que en la petición de embargo de un bien llevado a cabo por el acreedor ejecutante se encuentra de manera tácita la voluntad de este de que se adopte la inmediata medida de garantía con los efectos que ello genera. Todo ello se produciría excepto si el acreedor ejecutante de manera expresa manifieste al órgano judicial su voluntad de que no se adopte tal medida de garantía.

En conclusión, de todo lo expuesto, una vez constituida la medida de garantía y librado el mandato del órgano judicial al Registro a través de vía telemática, tal medida de garantía y aseguramiento desplegará de forma inmediata todos sus efectos debido al cierre registral que genera, artículo 17 LH, quedando en espera de la presentación del documento original por el acreedor, artículo 629.1 LEC y artículo 418.5 RH, dicha presentación depende de la voluntad del acreedor ejecutante, pues depende si el bien puede generar satisfacción a su interés.

2.5 Caducidad de la anotación preventiva

Para comprender la caducidad de las anotaciones de embargo debemos acudir al 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 a 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”.¹¹

Como se señala Domínguez Luelmo en su libro Comentario a la Ley Hipotecaria: El día inicial del cómputo del plazo de cuatro años, al igual que ocurre con muchos otros plazos de caducidad señalados por la ley, en que se señala con claridad su duración (en este caso cuatro años), lo fundamental resulta ser la fijación del día inicial de cómputo. El problema en nuestro caso se centra en fijar como *dies a quo* la fecha del asiento de presentación o la fecha de la anotación misma dado el tenor literal del artículo 24 LH. Además, como se cita en el artículo 25 LH “Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos”, lo cual desarrollan los artículos 418 y 422 RH. No procede ahora enumerar cuáles son todos los efectos que produce la inscripción a la que alude el artículo 24 LH; pero me parece necesario destacar, al menos que en virtud de la fecha del asiento de presentación se jerarquizan los títulos compatibles y se excluye el acceso al Registro de los que sean incompatibles.¹²

Se crearon varios problemas suscitados por las anotaciones de embargo que fueron prorrogadas en virtud de mandamientos presentados en los registros de la propiedad antes de entrar en vigor la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que fue la que dio redacción al precepto transcrito. Se recuerda cómo la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado estableció que *se debe entender derogado, a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley 1/2000, por ser esta norma de mayor rango y posterior, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, el cual ha venido amparando que las anotaciones preventivas prorrogadas no caduquen hasta que se ordenase así expresamente por la autoridad que las decretó. Y que con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga.*¹³

¹¹ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria

¹² DOMINGUEZ LUELMO, Andrés. Comentarios a la Ley Hipotecaria. (Pag 898)

¹³ Instrucción de 12 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado

2.5.1 Anotaciones de embargo practicadas y prorrogadas antes de la entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil

En referencia a aquellas cuya anotación de prórroga tenga una fecha anterior al 8 de enero de 2001 o incluso posterior, pero que se hubiera practicado en virtud de un mandamiento que se hubiera presentado en el registro antes del 8 de enero de 2001.

En relación con la situación de las anotaciones de embargo respecto de las que ya constase su prórroga de forma previa a la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, se plantea si era necesario ordenar nuevas prórrogas, o, si en cambio, no era necesario, por ser de aplicación el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario en su redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959. La respuesta a esta pregunta planteada considera que no será necesario ordenar nuevas prórrogas, por ser de aplicación el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario en su redacción dada por la reforma de 1959.

Como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., por todas, la Resolución de 8 de junio de 2012, entre otras muchas citadas en los “Vistos” de la presente), con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero de 2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad.

Asumido este criterio, para este Centro Directivo se hizo necesario determinar un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsibles dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por este Centro Directivo, desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación.¹⁴

Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 y 11 de junio de 2005: *si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de*

¹⁴ Resolución DGRN de fecha 4 noviembre 2014 (BOE de 2 de diciembre)

entenderse vigente, porque las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o, si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

Como aproximación a la legislación aplicable y por su utilidad para llegar a comprender la evolución en el tratamiento que ha venido recibiendo cada una de las hipótesis posibles, cabe destacar las siguientes resoluciones:

A) La Sentencia de Palma de Mallorca SAP IB 1253/2011, Sección 3ª, de 7 junio de 2011, que recuerda: *Hasta la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el apartado 1.º del artículo 86 de la Ley Hipotecaria establecía que: “Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado un plazo de caducidad 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 la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento”. La nueva redacción de este mismo apartado, introducida por la disposición Final 9.ª.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es del siguiente tenor: “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”. El régimen de prórroga y caducidad de la anotación queda, pues, esencialmente alterado. Transcurridos los cuatro primeros años, las anotaciones preventivas caducan. Pero, en el régimen vigente, para evitar esta caducidad, se pueden obtener prórrogas de número indefinido, de cuatro años de duración cada una, siempre que el mandamiento ordenando dicha prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.*¹⁵

En el régimen anterior, el Decreto de 17 de marzo de 1959, había adicionado un nuevo párrafo, el 2, al artículo 199 del Reglamento Hipotecario, a tenor del cual: *“Las anotaciones*

¹⁵ Sentencia de Palma de Mallorca SAP IB 1253/2011, Sección 3ª, de 7 junio de 2011

*preventivas ordenadas por la Autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas”.*¹⁶

La propia Exposición de Motivos del Decreto justificaba la introducción de dicho párrafo con estas palabras: *“La prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial en determinadas circunstancias estaba impuesta por la experiencia procesal y era unánimemente solicitada para impedir que la caducidad de tales asientos se convirtiera en arma inadmisibles de litigantes de mala fe”.*¹⁷

Pues bien, tras la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 se han planteado dudas sobre la pervivencia las anotaciones de embargo prorrogadas antes de la entrada en vigor de dicha norma procesal.

La Instrucción de la DGRN de 12 de diciembre de 2000 se refiere a tales problemas de derecho transitorio cuando, partiendo de la derogación del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario señala que: *“el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior. Por el contrario, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos”.*¹⁸

En su Resolución de 21 de julio de 2005, el Órgano Técnico modificó su anterior doctrina, señalando que, *“transcurrido ya cuatro años de vigencia de esta nueva normativa en el momento de la solicitud de cancelación sin que se haya procurado la prórroga de la anotación preventiva considerada, y según esa normativa no cabe la vigencia de anotaciones preventivas más allá del plazo de cuatro años si no consta la correspondiente*

¹⁶ Artículo 199 del Reglamento Hipotecario

¹⁷ Decreto 393/1959, de 17 de marzo, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria

¹⁸ Instrucción de la DGRN de 12 de diciembre de 2000

*prórroga. Por ello hay que interpretar que transcurrido el indicado plazo la anotación preventiva y su prórroga están caducadas y procede por tanto su cancelación”.*¹⁹

Pero en el mismo año 2005, en concreto, el 30 de noviembre, la DGRN dictó una nueva resolución, en la que se vuelve al criterio plasmado en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, conforme a la cual las anotaciones preventivas ordenadas por los órganos judiciales que ya hubiesen sido objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil tienen la duración del proceso judicial en el que han sido ordenadas, sin necesidad de instar su prórroga.

B) La Resolución DGRN de 12 de enero de 2018 (BOE de 26 de enero), que contiene un detallado análisis de la problemática de la caducidad de las anotaciones preventivas (En el mismo sentido puede consultarse también la Resolución de la DGRN de 13 octubre 2017, BOE de 6 de noviembre): Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. La normativa aplicable a estos supuestos debe ser la vigente en ese momento, es decir, la recogida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, antes de la reforma de dicho artículo que introdujo la propia Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, siendo necesaria una sola prórroga de la anotación, lo cual supone en el caso que nos ocupa la vigencia de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende.

Según la Resolución de 30 de noviembre de 2005 del mismo Centro Directivo *«las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento judicial «presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000», resultando así que el momento clave a los efectos de saber si se les aplica una u otra legislación es el de la práctica del asiento de presentación, con independencia de la fecha de la resolución judicial en que se hubiera acordado»*²⁰; la legislación anterior aplicable es la del artículo 199 del Reglamento Hipotecario (virtualmente derogado hacia el futuro por la Ley de Enjuiciamiento Civil), según el cual esas anotaciones practicadas y prorrogadas con anterioridad tienen prácticamente una duración indefinida: las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, hasta que haya recaído

¹⁹ Resolución de 21 de julio de 2005 de la DGRN

²⁰ Resolución de 30 de noviembre de 2005 de la DGRN

resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas.

Según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, «*las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas*»²¹. Este párrafo fue introducido en la reforma reglamentaria aprobada por Decreto de 17 de marzo de 1959, y tuvo por objeto impedir toda indefensión del anotante, al no prever el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su primitiva redacción (la anterior a la modificación operada en el mismo por la Ley de Enjuiciamiento Civil), exclusivamente una única prórroga de cuatro años.

En efecto, el texto del artículo 86, apartado primero, de la Ley Hipotecaria que estuvo vigente hasta el día 8 de enero de 2001 establecía que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquéllas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, era posible una única prórroga por un plazo de cuatro años más. La existencia de esta prórroga única de cuatro años venía provocando especiales problemas en el caso de las anotaciones preventivas judiciales, por lo que en la reforma reglamentaria de 1959 se consideró que debían mantener su vigencia durante toda la vida del proceso, teniendo en cuenta que la duración de este no es previsible, e incluso que puede tener una duración superior a los cuatro años. Además, la introducción del párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario supuso la prórroga indefinida de estas anotaciones preventivas judiciales hasta que se dictara resolución firme en el proceso en que se hubieran adoptado, de manera que no caducaban por transcurrir el plazo de cuatro años. En este sentido se expresa la Exposición de Motivos del Decreto de 17 de marzo de 1959, donde puede leerse: «*La prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial en determinadas circunstancias estaba impuesta por la experiencia procesal y era unánimemente solicitada para impedir que la caducidad de tales asientos se convirtiera en arma inadmisibles de litigantes de mala fe*»²². Esta finalidad fue asumida con claridad por este Centro Directivo en Resoluciones de 25 de

²¹ Artículo 199.2 Reglamento Hipotecario

²² Decreto 393/1959, de 17 de marzo, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria

septiembre de 1972, 24 y 25 de mayo de 1990, 11 de abril de 1991, 29 de mayo de 1998, 6 de marzo de 1999 y 6 de mayo de 2000, entre otras muchas.

La nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en virtud de la disposición final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, incorpora en este punto una importante innovación: la posibilidad de solicitar, no una única prórroga, sino prórrogas sucesivas. En este sentido, para evitar la caducidad, se hace necesario solicitar sucesivas prórrogas de todas las anotaciones preventivas, incluidas las judiciales, sin que se pueda entender que éstas, una vez prorrogadas, no caducan hasta que así lo ordene expresamente la autoridad que las decretó. Desde esta perspectiva, el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario debe considerarse derogado.

Ocurre, sin embargo, que, desde el punto de vista de Derecho transitorio, en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, existían numerosas anotaciones preventivas, prorrogadas muchos años antes, sobre las que podía dudarse si iban a continuar o no en dicha situación de prórroga indefinida.

Con el objeto de resolver estos problemas de Derecho transitorio, se dictó la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la de 30 de noviembre de 2005. Se consideró derogado el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, con base a lo cual se determinó lo siguiente: *«el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior. Por el contrario, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos»*²³. A ello se añade en el punto VI: *«Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga»*. El fundamento del criterio interpretativo de este

²³ Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000

Centro Directivo fue incrementar la seguridad jurídica, de tal manera que las diversas situaciones posibles en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil no ofrecieran dudas. De esta manera, podían plantearse tres posibilidades diferentes.: En primer lugar, la de aquellas anotaciones preventivas que se solicitasen a partir de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que quedaban sujetas al artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción, es decir, sometidas a un plazo de caducidad de cuatro años, siendo susceptibles de prórrogas sucesivas. En segundo lugar, estaban las anotaciones preventivas practicadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se sometían a este mismo régimen, es decir, caducaban a los cuatro años, pero admitían prórrogas sucesivas con arreglo al nuevo régimen, y no una única prórroga como ocurría con anterioridad.

Finalmente estaba el caso de las anotaciones preventivas prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este tercer supuesto, siendo la prórroga, y no la anotación, lo que se había practicado antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, la solución adoptada es que continuaran rigiéndose por la anterior legislación, aplicándose lo dispuesto en el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, considerándose por tanto la prórroga indefinida, sin necesidad de solicitar su renovación a los cuatro años. En definitiva, con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la Resolución 30 de noviembre de 2005, quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas y que no cabe su cancelación por caducidad. Por el contrario, si la prórroga se ha decretado expresamente y presentado en el Registro con posterioridad a la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuatro años, podrá cancelarse por caducidad cuando transcurra el plazo de prórroga sin que se haya vuelto a prorrogar”.

Además, tal y como dispone la Resolución de la DGRN de 23 noviembre de 2012, “Para este Centro Directivo se hizo necesario determinar un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, para el caso de dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por este Centro Directivo, desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación.

2.5.2 Anotaciones de embargo practicadas antes de la vigencia de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya prórroga se hubiera anotado tras la entrada en vigor de aquélla

En referencia a aquellas anotaciones de prórroga que se hubiesen practicado en virtud de un mandamiento que se hubiese presentado en el registro tras la fecha de 8 de enero de 2001. Nos planteamos si caducará la anotación de prórroga una vez expirado el plazo por el que se hubiese ordenado la prórroga de cuatro años. Por otro lado, también se plantea la cuestión de si será necesario que se ordenen ulteriores prórrogas para prevenir su caducidad.

En ambos casos: las anotaciones de embargo practicadas tras la vigencia de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y también para aquellas anotaciones de prórroga que se hubiesen firmado en virtud de asientos de presentación posteriores al 8 de enero de 2001, la normativa que se aplica es, sin ninguna duda, la del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Disposición Final 9ª.2 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que se indica: *“ 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. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.”*²⁴

En la Resolución de la DGRN de 4 de enero de 2008 (BOE de 6 de febrero), se precisa: *“Por lo que se refiere a la caducidad de la anotación preventiva de embargo, es preciso acudir a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su Disposición Final Novena da una nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General de los Registros y del Notariado, en Instrucción de 12 de Diciembre de 2000, señaló que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de un mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de la prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. En el presente caso, la*

²⁴ Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Disposición Final 9ª.2 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil

anotación preventiva de embargo que sirve de base al procedimiento fue prorrogada por cuatro años causando la correspondiente anotación de prórroga, en virtud de un mandamiento presentado en el Registro con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedando, por tanto, aquella sujeta a la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria.”²⁵

2.5.3 Inscripciones de enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva o de su prórroga

Si la anotación caducada se hubiere ordenado en un procedimiento que hubiera dado lugar a la adjudicación de la finca, y se hubiera llegado a inscribir la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva o de su prórroga: ¿gozará la enajenación inscrita de la prioridad ganada por la anotación, pudiendo, en consecuencia, cancelarse los asientos practicados después de la anotación de embargo, cuando se despache el mandamiento de cancelación, y ello, aunque en ese momento esté ya caducada la anotación de embargo origen de la enajenación?

Lo usual es que se presenten conjuntamente tanto el decreto de adjudicación como el mandamiento de cancelación en el registro en los casos en los que el procedimiento diera lugar a la enajenación judicial de la finca, y ello, aunque, a diferencia de lo que establece el artículo 133 de la Ley Hipotecaria para las ejecuciones hipotecarias, no se exige en la ejecución ordinaria tal presentación conjunta. Sin embargo, con el fin de evitar una posible caducidad de la anotación de embargo, en ocasiones puede ser conveniente que el presentante insista en inscribir la enajenación judicial, aunque se retrasen la expedición o el despacho del mandamiento cancelatorio, para evitar la pérdida de prioridad en casos de anotaciones de embargo próximas a la caducidad. En estos casos la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación, siendo posible la cancelación de asientos posteriores, aunque el mandamiento se presente una vez caducada la anotación de embargo. En esta línea, que no es nueva sino que entronca con otras resoluciones anteriores, como la de 28 de julio de 1989, la de 15 de febrero de 2007 (BOE 22 de marzo) o la de 11 de diciembre de 2008 (BOE 7-2-2009), podemos leer la Resolución DGRN de fecha 3 diciembre de 2013 (BOE de 24 de diciembre) en la que se abordaba un caso en el que se presentaron tanto el

²⁵ Resolución de la DGRN de 4 de enero de 2008 (BOE de 6 de febrero)

auto de adjudicación como el mandamiento de cancelación en el registro cuando todavía estaba vigente la anotación de embargo; habiendo sido calificados negativamente, fueron retirados después; y cuando fueron presentados de nuevo, ya estaba caducada la anotación. Declaraba la Dirección General: *“Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.º del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. El hecho de que el auto de adjudicación se hubiese dictado antes de la caducidad de la anotación y se hubiese presentado por primera vez antes de dicha caducidad no altera esta doctrina. Distinto hubiera sido el caso que se hubiese inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad o de su prórroga. En este caso, se consuma la virtualidad de la anotación y de ahí que el artículo 206.2.º del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (cfr. artículo 71 de la Ley Hipotecaria), no sólo no se liberan de aquella restricción, sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el proceso de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas. Así pues, con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y por ello es indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél, conforme a los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1, 17, 40, 79, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 175.2.º del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos. Pero como se ha dicho, en este caso no se produjo la inscripción de la enajenación judicial*

*durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo, sino después de su caducidad.*²⁶

2.5.4 Cómputo del plazo de caducidad de las anotaciones de embargo

De la instructiva Resolución de la DGRN de 29 de septiembre de 2017 resultan diversas pautas para el cómputo de los plazos que determinan la vigencia o no de la anotación de embargo: 1º) El plazo de cuatro años se computará de fecha a fecha, por aplicación, no tanto de la legislación administrativa general cuanto de la norma especial que es aplicable directamente en estos casos (el artículo 109 del Reglamento Hipotecario). 2º) Por idéntico fundamento normativo, si el último día del plazo fuera inhábil, el vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente. 3º) El día inicial para el cómputo de la caducidad es el de la misma anotación, extremo que resulta del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que habla de que la anotación caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación “misma” de prórroga, frente al artículo 24 de la Ley Hipotecaria, que considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación. Lo esencial para evitar la caducidad de la anotación preventiva de embargo es que el mandamiento de prórroga o la resolución aprobatoria de la adjudicación se presente en el registro antes de que haya transcurrido el plazo de cuatro años contados desde que se practicó la anotación preventiva que se prorroga, y ello aunque físicamente se firme la anotación cuando ya ha transcurrido el plazo legal. Al respecto, deben hacerse dos precisiones: 1º) Que si –por la razón que sea– el asiento de presentación que se practicase inicialmente del mandamiento ordenando la anotación de la prórroga hubiera perdido su vigencia, no cabrá ya anotarla si en el momento de una segunda presentación la anotación ya ha caducado. A este supuesto se refirió la Resolución de la DGRN de 19 de mayo de 2015 (BOE de 30 de junio), para un caso en el que caducó el asiento de presentación por fax de un mandamiento de prórroga porque no se llegó a consolidar el asiento de presentación por falta de aportación.

2.5.5 Valoración del registrador de la vigencia de la anotación de embargo o de su prórroga

¿puede llegar a estimar que la caducidad se pueda entender ampliada por el hecho de que consten al margen de la anotación caducada una nota de expedición de certificación de cargas, o una nota de ampliación de la cantidad adeudada por nuevos vencimientos de la

²⁶ Resolución DGRN de fecha 3 diciembre de 2013 (BOE de 24 de diciembre)

obligación reclamada o por intereses o costas; o una nota de subrogación procesal?1º) Por lo que respecta a la nota marginal de expedición de certificación de cargas y su nula influencia en la vigencia de la anotación, en la Resolución DGRN de fecha 28 noviembre 2017 (BOE de 14 de diciembre) puede leerse:

“El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, en cuyo caso hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél.

La Ley Hipotecaria no contempla la prórroga de la anotación preventiva como consecuencia de la expedición de la certificación de cargas.”²⁷

2º) Por su parte, la Resolución de la DGRN de 29 de julio de 2015 (BOE de 30 de septiembre) abordó la influencia que podía llegar a tener en la vigencia de la anotación de embargo que se hubiera extendido a su margen nota para hacer constar la ampliación de la cantidad adeudada como consecuencia de nuevos vencimientos de la obligación reclamada. Así:

2. El asiento de anotación preventiva puede ser objeto de prórroga, como reconoce el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Para que exista prórroga de la anotación es preciso que se ordene así por medio del oportuno mandamiento y que se haga constar por medio de otra anotación con lo que el cómputo de la caducidad del nuevo plazo se iniciará desde la fecha de ésta. Así resulta del propio artículo 86 reiteradamente citado.

3. De lo anterior resulta que no toda modificación que pueda producirse de la anotación de embargo y que se refleje en el Registro de la Propiedad constituye una anotación de prórroga de la anotación anterior. Para que así sea es preciso que se ordene y practique precisamente una anotación de prórroga. Fuera de este supuesto la modificación del

²⁷ Resolución DGRN de fecha 28 noviembre 2017 (BOE de 14 de diciembre)

asiento anterior de anotación preventiva que pueda provocar una anotación posterior producirá los efectos que el ordenamiento prevea para cada supuesto concreto, pero no el de prórroga de la anotación anterior (vid. Resolución de 29 de junio de 2013). En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (Resoluciones de 3, 4, 5, 6, 8 y 9 de septiembre de 2003 y 27 y 29 de junio de 2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (Resolución de 14 de julio de 2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha previsto en el ordenamiento (artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y de la doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003), gozan de autonomía en cuanto a su contenido y efectos (vid. Resolución de 27 de junio de 2013).⁴ En el presente expediente la nota marginal, como asiento accesorio de otro principal, no puede comportar en ningún caso la prórroga de la anotación afectada, asiento principal, manteniéndose los plazos de vigencia resultantes de la misma. Por tanto, siendo la prórroga de fecha 16 de febrero de 2010 se produjo su caducidad de manera automática el día 16 de febrero de 2014, fecha anterior a la presentación del mandamiento objeto del recurso.²⁸

3º) La Resolución de la DGRN de 29 junio 2013 (BOE de 31 de julio de 2013) se refirió igualmente a la irrelevancia para la caducidad de la anotación de embargo de la nota marginal de subrogación procesal, declarando: *“La cancelación de la anotación preventiva del embargo tiene un carácter automático, fatal, en cuanto asiento de vida limitada que se rige por el cómputo de la práctica del asiento inicial, y tras la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero, de sus prórrogas. La vigencia de la anotación, prefijada, nada tiene que ver como erróneamente entiende el recurrente con las eventuales actuaciones registrales, que pudieren realizarse durante la vigencia de la anotación, como pudiere ser la nota de constancia registral de la subrogación procesal operada”.*²⁹

²⁸ Resolución de la DGRN de 29 de julio de 2015 (BOE de 30 de septiembre)

²⁹ Resolución de la DGRN de 29 junio 2013 (BOE de 31 de julio de 2013)

2.5.6 Cancelación de las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo

Se examina, a través de esta recomendación, la evolución de la postura de la DGRN en relación con la de Tribunal Supremo, relativa a si procede o no cancelar las cargas posteriores al gravamen que se ejecuta, si el mandamiento del decreto de adjudicación se presenta una vez caducada la anotación preventiva de embargo. Se añaden, además, algunas sentencias de las audiencias provinciales que pueden ser significativas acerca del modo en que se está afrontando la polémica por la jurisprudencia menor. La posición clara de la Dirección General en el sentido de defender la pérdida absoluta de eficacia cancelatoria de las anotaciones de embargo caducadas, puesta de manifiesto en la Resolución-Consulta vinculante de 9 de abril de 2018, y en las resoluciones que el Centro Directivo sigue dictando, hasta la fecha, en recursos contra calificaciones registrales, explican la postura que, en la práctica, están adoptando los registradores en sus notas de calificación en estos casos. De ahí que el sentido de la recomendación que se propone sea la de que el registrador denegará cancelar las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada en el mismo procedimiento de ejecución en el que se expide el mandamiento cancelatorio calificado, cuando dicha anotación esté caducada.

2. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO 427/2017, DE 7 DE JULIO

3.1 Supuesto de hecho

La Sentencia del Tribunal Supremo 427/2017, de 7 de Julio de 2017 se inicia con la compañía Comercial SAGO, S.A, la cual pide la revocación del acuerdo constituido por la Registradora de la Propiedad de Torrelavega en concordancia con la cancelación de cargas posteriores que debiera garantizar la ejecución la cual provocaba la adjudicación a su favor del correspondiente inmueble, con la finalidad de dirigir su acción contra Doña María Milagros (la Registradora de la Propiedad en este caso) , junto con los acreedores posteriores que detentaban anotaciones a su favor sobre dicho inmueble.

Los acreedores posteriores sin embargo alegan que la demanda es presentada fuera de plazo, siguiendo las líneas del artículo 328 LH (Ley Hipotecaria) que indica que se dispone de dos meses para la interposición de la demanda contados desde la notificación de la calificación,

esto es en el caso que nos concierne, la calificación como acuerdo denegatorio el 10 de diciembre de 2012, y la interposición de la demanda el 28 de febrero de 2013.

Primeramente, se interpone un recurso extraordinario por infracción procesal por dos razones:

1) Infracción de las normas reguladoras de los actos y garantías que todo proceso debe poseer, plasmado en el artículo 19 bis y artículo 322 Ley Hipotecaria.

2) Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva recogido en el artículo 24 de la Constitución Española, debido a que no existía prestación de consentimiento por parte de la demandante para recibir la notificación vía fax. Con esto último se infringen los siguientes artículos: 58 y 59 de la Ley 30/1992 Ley del Régimen Jurídico de administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común también, los artículos 27 y 28 de la Ley 11/2007 Ley de Acceso Electrónico a los Servicios Públicos, y, para finalizar, los artículos 35 y 36 del Real Decreto 1671/2009, por el que se desarrolla parcialmente la Ley mencionada.

Posteriormente el recurso es denegado a razón de que las infracciones mencionadas en el párrafo anterior se refieren a la actuación como tal y no al proceso, y debido a que el Tribunal realiza sus alegaciones en base al artículo 328 Ley Hipotecaria, se concreta que no se está ante una cuestión de hecho sino ante una valoración jurídica.

Además del recurso extraordinario por infracción procesal, la compañía Comercial SAGO, S.A interpone recurso por interés casacional alegando para ello la vulneración de la doctrina, del mismo modo que su efectividad en cuanto a la infracción de los artículos que regulan la notificación. Se fundamenta para ello en la doctrina de esta sala que se expresa en la sentencia nº621/2011 rec. 307/2008 según la cual:

“Sin duda, entre estos medios están los que refiere el artículo 45 del citado texto legal resultado de las nuevas técnicas y medios electrónicos, informáticos o telemáticos si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente...”³⁰

Por otro lado, la parte recurrente alega como se ha explicado anteriormente que no prestó su consentimiento para tal notificación por vía fax, y que no estaba acreditado de forma fehaciente.

³⁰ Sentencia Civil Nº 621/2011, Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1, Rec 307/2008 de 20 de septiembre de 2011

En consecuencia, de lo anterior, no se entiende que la notificación ha sido realizada hasta el día 2 de enero de 2013. Dicha notificación es llevada a cabo por un representante de la parte demandante de forma personal, por ello el recurso de casación queda estimado.

Con el objetivo de comprender la cuestión recurrimos a la doctrina que establece esta sala en su sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo, que ha sido consolidada por el n.º 88/2015, de 23 de febrero, la cual ha permanecido con arreglo a los artículos 656, 659 y 674 de la LEC 2000

Como ya se ha explicado en la práctica de la anotación de embargo, cuando el Registro de la Propiedad emite la certificación de cargas y gravámenes, esta misma da lugar a la extensión de la hoja marginal en la hoja registral con efectos publicitarios. Dicha emisión cobra una gran importancia en el procedimiento de apremio y la situación registral que se forma marca las condiciones en las que se adquirirá el bien inmueble, con ello se entiende que cualquier variación que aparezca de manera posterior, entre las que consideramos la caducidad de la anotación preventiva no provoca modificación alguna sobre la situación registral.

El fundamento por el que finalmente se estima el recurso de casación es que la aprobación del remanente y su posterior adjudicación produce un efecto de cancelación sobre la totalidad de las anotaciones de embargo que se aparezcan de forma ulterior, pues estas nunca tendrán preferencia sobre la que servía de base para el proceso de ejecución.

La estimación del recurso provoca que no se realice ningún pronunciamiento acerca de sus costas, se imponen directamente a la parte recurrente, nos referimos a las costas las causadas por el recurso de infracción procesal, artículos 394 y 398 LEC, con la devolución y pérdida correspondiente del depósito constituido para su interposición, Disposición Adicional 15.ª, apartados 8 y 9, de la LOPJ, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, que complementa la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

Es destacable la circunstancia en la que incurre el supuesto de hecho de esta sentencia y es que, exceptuando los hechos que se enumeran en el fundamento quinto no existe una relación de las circunstancias del caso estudiado. La sentencia no ofrece información sobre el desarrollo de las actuaciones que conlleva la anotación preventiva de embargo que posteriormente incurre en caducidad; se desconoce cuándo y si hubo expedición de certificación de dominio y cargas; tampoco conocemos si se ejecutan las notificaciones

previstas del art. 659 Ley de Enjuiciamiento Civil y si en dicha certificación aparecían las anotaciones de embargo sobre las que se tiene intención de cancelar. Por otra parte, tampoco hay constancia de si en su momento se produce la expedición de certificación de dominio y cargas para esos otros procedimientos y si en ellas aparece la anotación caducada; tampoco se sabe si se ha dado fruto al remate de la finca en parte o todos los procedimientos estudiados y si a su tiempo la anotación caducada tenía vigencia. Por último, hay desconocimiento acerca del momento de presentación del documento calificado en el Registro y el contenido de la nota de calificación cuya revocación forma el objeto específico de este tipo de procedimiento.

“Obviamente el tribunal tiene a la vista el contenido de las actuaciones y forma su convicción con arreglo a lo que resulta de ellas, pero en este caso no ha considerado necesario reflejarlo en el texto de la sentencia, tal vez porque al haber estimado demanda de juicio verbal había sido presentada fuera de plazo, revocando por ello la sentencia de instancia, el TS centra el foco en esa cuestión, explicando con detalle cómo y cuándo se notifica la calificación denegatoria y casa la sentencia por entender que la demanda de juicio civil se interpuso dentro de plazo, dando la razón al JPI”³¹

En conclusión, la STS 427/2017 podría sintetizarse en tres objetivos principales:

- 1) Conocimiento del importe de las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se rige la ejecución con el fin de establecer la valoración del bien correspondiente para su posterior subasta.
- 2) Proporcionar a los futuros licitadores información completa acerca de las diferentes condiciones de adquisición, sobre todo las que son de mayor interés: la existencia de cargas anteriores que subsistirán.
- 3) Reconocimiento e individualización de los titulares de derechos y cargas inscritos con posterioridad al del acreedor ejecutante, los cuales quedarán extinguidos por la conversión del bien.

³¹ MARTÍN MARTÍN, Álvaro José (2019) Cancelación de la anotación posterior tras la caducidad de la anterior. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo 427/2017, de 7 de julio.

3.2 Doctrina sobre la cancelación de anotaciones posteriores a la caducada

La doctrina de la sentencia en su Fundamento de Derecho Quinto enuncia lo siguiente:

“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 ha de ser mantenida con arreglo a las disposiciones de la actual LEC 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). 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 ”³²

Esta sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo continúa y confirma la doctrina de otras sentencias previas (de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015). Lo más característico de esta sentencia es el reconocimiento de una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes prevista en el artículo 656 LEC.

Recordamos que el artículo 656 LEC enuncia lo siguiente:

1. Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta Sección, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución librará mandamiento al registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:

1.º La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.

2.º Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado.

2. El registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.

El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.

³² Fundamento de Derecho Quinto. Sentencia del Tribunal Supremo 427/2017, de 7 de julio.

El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Letrado de la Administración de Justicia y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal. En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y con contenido estructurado.

La expedición de dicha certificación 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.

Como consecuencia, 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 manera que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación.

En resumen, la aprobación del remate y la adjudicación conlleva provoca el efecto de la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que no tienen preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, debido a que 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.

3.3 Cambios que provoca la sentencia

Hasta la fecha no se había enjuiciado la forma de proceder el registrador debido a que todas las sentencias dictadas habían recaído en procedimientos ordinarios seguidos entre las partes interesadas, es decir, los protegidos por la anotación caducada y los beneficiados por la caducidad, sin que se cuestionara la calificación registral negativa.

En la sentencia se observa la particularidad de que a pesar de tratarse de un juicio verbal (art. 328 L.H.), se demanda a la registradora y a los interesados en que se mantenga la calificación negativa, lo cual es ciertamente anómalo porque esos otros interesados carecen de poder de disposición sobre el objeto del pleito, ya que, por su propia naturaleza, no pueden transigir sobre él: recordamos que únicamente el registrador puede allanarse y firmar el asiento.

3. CONSULTA VINCULANTE A LA DGRN SOBRE CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES DE EMBARGO Y EFECTOS SOBRE CARGAS POSTERIORES

Se refleja en la Resolución de 9 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores.

Recordamos que las consultas vinculantes están previstas en el artículo 103 de la Ley 24/2001:

1. El Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles podrán elevar consulta a la Dirección General de los Registros y del Notariado respecto de aquellos actos o negocios susceptibles de inscripción en cualquiera de los Registros a su cargo.

2. Las consultas evacuadas de conformidad con lo dispuesto en este artículo serán vinculantes para todos los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, quienes deberán ajustar la interpretación y aplicación que hagan del ordenamiento al contenido de las mismas.

3. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento mediante el cual se articularán las mencionadas consultas.³³

³³ Ley 24/2001, artículo 103

Según este precepto, el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores podrá elevar consulta a la DGRN respecto de aquellos actos o negocios susceptibles de inscripción en cualquiera de los Registros a su cargo.

Estas consultas del artículo 103 serán vinculantes para todos los Notarios y Registradores, quienes deberán ajustar la interpretación y aplicación que hagan del ordenamiento al contenido de las mismas.

Una vez analizada la previsión de las consultas vinculantes volvemos al tema principal:

El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles planteó una consulta ante la Dirección General, con el fin de conocer el modo en que habrían de ser interpretadas las dudas interpretativas generadas por las sentencias del Tribunal Supremo, especialmente la de la Sala Primera de 7 de julio de 2017, en concreto, “en relación con la aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en aquellos casos en que consta practicada nota marginal acreditativa de la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, en los términos prevenidos en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. El resultado es la Resolución de 9 de abril de 2018, publicada en el BOE de 30 de abril. La Dirección General resuelve la consulta destacando, como conclusión, con claridad: Que *“en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad habrán de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo podrán cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2ª 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.”* Y que todo ello se entiende *“sin perjuicio del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas”*.

Sin perjuicio de remitir al contenido de la resolución-consulta, ésta puede extractarse del siguiente modo:

En la primera parte: Se resume el sentido esencial de la Sentencia de 7 de julio de 2017, reincidiendo en la idea, sostenida desde el Supremo, de que la certificación de cargas expedida 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. De esta forma, 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.

Posteriormente en la segunda parte: Se examina igualmente la doctrina de la DGRN, recogida en sus resoluciones sobre esta materia. Su visión general es especialmente útil incluso para otros extremos que se han examinado en esta misma ficha: Se parte del contenido del artículo 86.1 de la Ley Hipotecaria del que resulta con claridad que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años, lo que implica, además, que su caducidad opera «ipso iure», una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente. Si esto sucediera, carecerán desde entonces de todo efecto jurídico, entre otros, el de la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de las cargas posteriores a favor del adjudicatario. Se precisa, en cuanto a las prórrogas de la anotación, que “aunque a la fecha de la adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria)”. La anotación de embargo, desde la inicial Ley Hipotecaria, es un asiento provisional, transitorio, frente a la hipoteca judicial, y aunque puede prorrogarse, tras la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil no cabe la prórroga indefinida, quedando derogado tácitamente el artículo 199 del Reglamento Hipotecario que la preveía, por la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Respecto a las anotaciones prorrogadas conforme a la legislación anterior a la nueva LEC, declara que “La Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 dejó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero de

2000, de Enjuiciamiento Civil, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. Asumido este criterio, para este Centro Directivo y en atención al mismo principio de protección del tráfico inmobiliario, se hizo necesario determinar un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsibles dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, desde la Resolución de esta Dirección General de 29 de mayo de 1998, se adoptó el criterio de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación”.

Y tras citar una relación de resoluciones en el mismo sentido, añade: “Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las referidas anotaciones prorrogadas conforme a la legislación anterior no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o, si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente”. En definitiva, de acuerdo con el citado artículo 86, caducada la anotación preventiva se produce su extinción, de modo que “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 ”Y con relación a los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tras reconocer la gran importancia que la misma tiene en el proceso de ejecución, reitera que ni la certificación expedida ni la nota marginal firmada por ello producen la prórroga de la anotación preventiva, siendo la duración de la nota marginal, como asiento accesorio que es, la misma que la del asiento principal, la anotación preventiva. Por ello, la cancelación por caducidad de la anotación conllevará necesariamente la de la nota marginal. Destaca la

Dirección General que mantener la eficacia de una anotación anterior caducada puede constituir un grave riesgo para los adjudicatarios de los procedimientos posteriores que podrían no tener conocimiento de la misma, si no constó en la certificación. Igual perjuicio podría tener también el tercer poseedor que ha adquirido e inscrito el dominio de una finca que estuvo anteriormente gravada con una anotación de embargo ya caducada y a cuyo margen constaba la extensión de la correspondiente nota marginal. Para la Dirección General, el mecanismo legal previsto para evitar la caducidad es la prórroga “sin que sea razonable forzar los efectos de la nota marginal más allá de sus justos y legales términos cuando la propia ley ritual ofrece al interesado mecanismos suficientes para preservar sus derechos, siempre que, claro está, actúe con la diligencia debida”.

Y tras citar una relación de resoluciones en el mismo sentido, añade: “Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las referidas anotaciones prorrogadas conforme a la legislación anterior no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o, si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente”. En definitiva, de acuerdo con el citado artículo 86, caducada la anotación preventiva se produce su extinción, de modo que “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 ”Y con relación a los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tras reconocer la gran importancia que la misma tiene en el proceso de ejecución, reitera que ni la certificación expedida ni la nota marginal firmada por ello producen la prórroga de la anotación preventiva, siendo la duración de la nota marginal, como asiento accesorio que es, la misma que la del asiento principal, la anotación preventiva. Por ello, la cancelación por caducidad de la anotación conllevará necesariamente la de la nota marginal. Destaca la Dirección General que mantener la eficacia de una anotación anterior caducada puede

constituir un grave riesgo para los adjudicatarios de los procedimientos posteriores que podrían no tener conocimiento de la misma, si no constó en la certificación. Igual perjuicio podría tener también el tercer poseedor que ha adquirido e inscrito el dominio de una finca que estuvo anteriormente gravada con una anotación de embargo ya caducada y a cuyo margen constaba la extensión de la correspondiente nota marginal. Para la Dirección General, el mecanismo legal previsto para evitar la caducidad es la prórroga “sin que sea razonable forzar los efectos de la nota marginal más allá de sus justos y legales términos cuando la propia ley ritual ofrece al interesado mecanismos suficientes para preservar sus derechos, siempre que, claro está, actúe con la diligencia debida”.

Se detiene la Dirección General, antes de emitir su contestación, a analizar si existe contradicción entre la doctrina del Centro Directivo y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, tarea que se acomete partiendo de distinguir dos puntos de vista. Un punto de vista procesal. La Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017 emite una primera afirmación relativa a la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal: “la situación registral que proclama (la certificación) 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”. Para la Dirección General, con esta afirmación, la sentencia del Supremo “admite expresamente la posibilidad de que se extiendan asientos con posterioridad a la fecha de la expedición de la certificación que alteren los derechos comprendidos en esta y la propia caducidad de la anotación. Por ello, cuando fija la situación registral del inmueble conforme a la resultante de la expedición de la certificación, debe entenderse que lo es a los solos efectos de la adquisición del inmueble derivada de la ejecución y, por tanto, permanece inamovible únicamente dentro del proceso, donde además podrán dirimirse las controversias sobre la preferencia civil de embargos”. Además, la Sentencia hace una segunda afirmación relacionada con el efecto cancelatorio de la anotación caducada: “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”. Para la Dirección General, con esas palabras, “la sentencia destaca el efecto cancelatorio de la anotación que sirve de apoyo a la ejecución, pues «ha causado estado», esto es, la preferencia que tuviese conforme al contenido del Registro en el momento de expedir la certificación es la que determina que

asientos deberán ser cancelados. Pero nuevamente lo es a los efectos del proceso («producido su finalidad para dicha ejecución»). Un punto de vista registral. Repercusión de las afirmaciones de la sentencia en el ámbito puramente registral. Al examinar la primera de las afirmaciones del Supremo, la Dirección General precisa que la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal “no suponen el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas ni la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento”; “tampoco corresponde al registrador entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales, fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática; “la caducidad de la anotación determina que el beneficiado por la misma ha perdido el derecho 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. 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 ser determinantes del motivo por el cual no se prorrogó la anotación que ha servido de base al procedimiento ejecutivo”. Y en cuanto a la segunda afirmación, el efecto cancelatorio de la anotación caducada, para la Dirección General “aun cuando haya podido apreciarse en el proceso, no podrá tener reflejo registral, ya que el asiento soporte de la preferencia ganada ha devenido inexistente. Podría interpretarse que, tras la citada sentencia, 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, ni puede extraerse dicha conclusión de la citada Sentencia, ni hay apoyo legal que permita hacerlo. El propio Tribunal Supremo en Sentencia de 12 de marzo de 2007, reconoció la particularidad del ámbito de actuación registral cuando afirma que el artículo 86 «integra un precepto meramente instrumental con efectos registrales que determina la caducidad de las anotaciones preventivas a los cuatro años de la fecha de la anotación misma con posibilidad de prórroga por igual plazo»” De forma que “el registrador deberá calificar el mandamiento cancelatorio conforme al contenido registral en el momento de la presentación del título”. Se transcribe a continuación, en la resolución-consulta, parte de la Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a la función calificadora en relación con los documentos judiciales. En ella, tras referirse al artículo 100 del Reglamento

Hipotecario, afirma: 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 procesal, 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. Y termina la resolución-consulta haciendo dos precisiones: La de que el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento 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: 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. La de 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. No obstante, esta circunstancia evidentemente no pudo ser tenida en cuenta por la registradora ni debe cuestionar la corrección de la calificación aun cuando como consecuencia de la ampliación de la demanda a los acreedores posteriores deviniera innecesario el inicio de un procedimiento donde estos pudieran tener intervención.

4. DOCTRINA TRADICIONAL DE LA DGRN

Es preciso diferenciar la doctrina que lleva siguiendo este Centro Directivo en tres aspectos:

5.1 Caducidad de la anotación

Las diversas resoluciones dictadas por la DGRN se basan en el artículo 86.1 de la Ley Hipotecaria, en base al cual:

“Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma...”

De este precepto se deriva que las anotaciones preventivas de embargo son de vigencia determinada, es decir, caducan a los cuatro años, de manera que, su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, lo cual requiere que se solicite su prórroga antes de que finalice el periodo de cuatro años establecido en la Ley, perdiendo desde entonces todo efecto jurídico, entre los cuales se encuentran la situación de preferencia que se concede a sí titular y a través de la cual es posible la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, de manera que los asientos registrados de manera posterior ofrecen una mejor posición, impidiendo de igual manera su cancelación de acuerdo al artículo 175.2.^a RH y 674 LEC, si cuando es presentado en el Registro ya se había producido la caducidad, es por ello que el Registrador debe denegar su cancelación.

4.2 Prórrogas de la anotación

La resolución judicial no supone prórroga del plazo de vigencia de la anotación, y debe tenerse en cuenta la fecha en el que es presentada en el Registro de la Propiedad, y nunca a la fecha de los documentos.

A raíz de la LEC 2000 la anotación preventiva de embargo es considerada como un asiento provisional frente a la hipoteca judicial. De igual modo, desde la LEC 2000 no cabe la prórroga indefinida como si ocurría antes, si no que ahora puede prorrogarse por periodos de tiempo de cuatro años, de esta manera se considera derogado de manera tácita el artículo 199 RH, y queda sustituido por el ya mencionad artículo 86 LH.

De acuerdo con las anotaciones preventivas de embargo que hayan sido prorrogadas de acuerdo con la legislación anterior, la instrucción DGRN 12/12/2000 establece que no necesitaban de nueva prórroga y que cabe la posibilidad de llevar a cabo la cancelación una vez transcurridos 6 meses desde el momento de la emisión de la resolución judicial que recaiga firme.

Esta postura ha sido reiterada en diversas resoluciones posteriores, entre las que destaca la del 4 de noviembre del 2014. Por el contrario, si dicha cancelación no ha sido solicitada y es presentado el auto una vez han transcurrido esos 6 meses, la notificación se entiende vigente manteniendo la misma su capacidad de cancelar asientos posteriores (de acuerdo con la Resolución del 3 de junio de 2005).

Como consecuencia del artículo 86 LH, una vez caducada la anotación preventiva de embargo, la misma da lugar a su extinción, por ello el Registrador siguiendo los principios que rigen, como son el principio de prioridad y tracto, únicamente podrá inscribir la adjudicación de la finca si el deudor mantiene la titularidad de esta.

Si se produce la situación de la existencia de cargas posteriores, no podrá recaer sobre ellas la cancelación registral, ya que existe un obstáculo derivado del registro.

Tanto la verificación de dominio, sus cargas y su nota marginal son el punto de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades inscritas en el Registro, las cuales gozan de una presunción de existencia y una protección por el órgano judicial.

La certificación se trata de un medio que ofrece publicidad al contenido que recoge el Registro de la Propiedad, no suponiendo de ningún modo la prórroga de la anotación preventiva de embargo. Tampoco se llevará a cabo en la nota marginal esta prórroga, pues la nota marginal al ser accesoria tiene una duración similar a la del asiento principal al que apoya. Así mismo, tampoco conlleva el cierre del Registro.

A partir de la reforma de los artículos 135 LH Y 656.2 Y 667.2 LEC se considera que la certificación registral es continuada, ya que antes de dicha reforma era considerada estática. Es por ello por lo que ahora el Registrador tiene el deber de informar de los asientos que se hayan producido de manera posterior sobre la finca.

Los efectos que surgen tanto de la certificación como de la nota marginal no tienen que identificarse con lo generados por la anotación preventiva, como es el caso del 4 de noviembre de 2005.

A modo de conclusión, la prórroga es el mecanismo legal establecido para evitar la caducidad, la cual podrá repetirse si se presenta necesaria.

5. RESOLUCIONES Y SOLUCIONES PLANTEADAS POR LA DGRN POSTERIORES A LA STS 427/2017

En resoluciones como las de 2 de octubre de 2017 (BOE de 30 de octubre), de 10 de octubre de 2017 (BOE de 31 de octubre), de 8 de noviembre de 2017 (BOE de 28 de octubre), de 28 de noviembre de 2017 (BOE de 14 de diciembre), de 13 de abril de 2018 (BOE de 25 de abril) de 23 de abril de 2018 (BOE 11 de mayo) y de 24 de abril de 2018 (BOE de 11 de mayo), la Dirección General ha mantenido que reconocer una cualificada importancia a la expedición de la certificación de cargas (así como a su subsiguiente reflejo registral mediante nota al margen de la anotación de embargo) no puede significar atribuirle el efecto de conferir una prórroga indefinida a la anotación de embargo, trasladando la virtualidad cancelatoria de cargas posteriores a un momento posterior al del vencimiento de la anotación por el transcurso de los cuatro años de vigencia de ésta previstos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Llama la atención la Dirección General sobre dos aspectos:

a) Puede haber anotaciones posteriores a la fecha en que haya caducado la anotación preferente, de manera que cuando en alguna de estas ejecuciones posteriores se expida certificación de dominio y cargas ya no figurará la anotación antes preferente, con el grave riesgo de que, si se produce la adjudicación en ese embargo posterior, el adjudicatario tenga que sufrir las consecuencias de una anotación que había sido registralmente cancelada cuando en ese procedimiento posterior se expidió la certificación, por lo que no se hizo constar en ésta; en otras palabras: se atribuiría a la nota marginal de expedición de certificación en la ejecución preferente la virtualidad de una prórroga indefinida de la anotación (incluso en ocasiones, como se ha visto, oculta), lo cual supondría ir contra la literalidad del art. 86 LH e igualmente contra el espíritu de la LEC-2000, que modificó el contenido de dicho artículo precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario.

b) La legislación hipotecaria tiene previsto cuál ha de ser el mecanismo para evitar que el acreedor preferente pierda la prioridad registral: la prórroga de su anotación, que puede reiterarse cuantas veces sea necesario (art. 86 LH). Insiste en la misma línea la Resolución

de 29 de marzo de 2019 (BOE de 16 de abril), en la que, aparte los argumentos habituales, podemos leer:

“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, pero no hay apoyo legal que le permita hacerlo. Es más, si lo hace 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 posibilidad de vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar que las mismas se eternizaran, constituyendo un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario. La consecuencia práctica de la referida Sentencia no puede ir más allá de obligar a los registradores a introducir una advertencia expresa en las certificaciones que expidan, en casos como el que nos ocupa, en la que se indique que la anotación quedará sin efecto a partir del día en que se produzca su caducidad, de manera que la resolución que se dicte no tendrá eficacia cancelatoria respecto de derechos inscritos con posterioridad. Es decir, que en las certificaciones que se expidan se haga constar explícitamente la consecuencia jurídica derivada de la aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria.”³⁴

Por lo demás, la postura de la Dirección General no implica que el acreedor preferente que ve caducar su anotación quede desprotegido pues, además de poder solicitar la prórroga de la anotación, podrá acudir a los tribunales para ventilar la prioridad de su embargo frente a las demás cargas.

6. DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO

La doctrina del Tribunal Supremo favorable a la cancelación de las cargas posteriores al gravamen que se ejecuta, si el mandamiento cancelatorio del decreto de adjudicación se presenta una vez caducada la anotación de embargo se inicia con la Sentencia de 12 de marzo de 2007 y, posteriormente con la de 23 de febrero de 2015, cuya doctrina se formuló en relación con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881. De ambas se desprendía, en efecto, que aun habiendo caducado la anotación de embargo cuando llegaba al registro el mandamiento de cancelación de cargas posteriores, éstas habían de ser canceladas. El

³⁴ Resolución de 29 de marzo de 2019 (BOE de 16 de abril)

argumento base para esta doctrina es el de que la certificación de dominio y cargas que se ordena en el mismo procedimiento de ejecución fija la situación a efectos de la futura cancelación de cargas posteriores, de manera que, aunque la anotación haya caducado cuando el mandamiento de cancelación se presenta en el registro (con la consiguiente pérdida de su prioridad registral, según la reiterada doctrina de la Dirección General), las cargas que figuren en la certificación habrán de ser canceladas. Con posterioridad, la Sentencia del Tribunal Supremo 2793/2017, Sala 1ª, de 7 de julio de 2017, ya con base en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil reiteró el mismo criterio. Tiene la utilidad de dictarse en el contexto de un juicio verbal contra la calificación de la registradora que había denegado esa cancelación de los asientos posteriores a la anotación que se practicó a favor del demandante. En la sentencia, el Tribunal Supremo declaraba:

QUINTO.—“Para la resolución del tema debatido hemos de acudir a la doctrina sentada por esta sala en su Sentencia nº 282/2007, de 12 de marzo, que ha sido reiterada por la nº 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— hade ser mantenida con arreglo a las disposiciones de la actual LEC 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; 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 nº1097/1994, de 5 diciembre. 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.»³⁵

7. ALGUNAS RESOLUCIONES DE LA JURISPRUDENCIA MENOR SOBRE CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES, HABIENDO CADUCADO LA ANOTACIÓN DE EMBARGO ORIGEN DEL TÍTULO

1. Sentencia AP Albacete 147/15, Sección 2ª, de fecha 11 febrero 2015. Se plantea la cuestión de si han de subsistir o no las cargas posteriores a la anotación de embargo origen del auto aprobando el remate de un bien inmueble, cuando dicho auto se inscribe una vez cancelada la anotación preventiva origen del mismo. Y para su resolución se hace eco de la doctrina del Tribunal Supremo contenida en la Sentencia de 12 de marzo de 2007, que resolvía un supuesto idéntico al planteado, salvo por el dato de que el adjudicatario del bien en el caso resuelto por el Supremo fue el acreedor y en el que nos ocupa un tercero, lo que resulta intrascendente para la resolución del asunto. El artículo 1.512 de la misma Ley (hoy art. 674) 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

³⁵ Sentencia del Tribunal Supremo 2793/2017, Sala 1ª, de 7 de julio de 2017

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. Ciertamente la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado existente sobre la materia mantiene que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera “ipso iure”, una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refieren los artículos 175 del Reglamento Hipotecario o 674.2 de la LEC , que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana. Sin embargo, la jurisprudencia ha mantenido, una solución distinta derivada de la aplicación de las normas sustantivo-procesales al no estar la realidad constreñida por los principios registrales que disciplinan la realidad registral.

2. Sentencia AP León 843/2017, Sección 2ª de 24 julio 2017. Se plantea la cuestión relativa a la denegación de la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la derivada del procedimiento de ejecución de título judicial según resolución de la DGRN, aduciendo la caducidad de la anotación inicial, resolviéndola en base a la doctrina del Tribunal Supremo contenida en la ya citada Sentencia de 12 de marzo de 2007.

Si la certificación de cargas fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, así como las condiciones para la adquisición del 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, se ha de llegar a la conclusión, de que aun cuando se haya cancelado por caducidad la anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad, la entidad que ha adquirido el bien en subasta, resulta ser la dueña, y que al ser lo verdaderamente relevante dentro del proceso de ejecución, la certificación de cargas, que fue expedida con fecha 18 de octubre de 2.013, y ser en la misma, en la que se fija la situación registral del inmueble dentro de la ejecución, tanto para la partes como para los terceros que quieran participar en la subasta, obliga a todos, incluso a los posteriores acreedores a estar y pasar por ella, aun

cuando hubiera caducado el embargo preventivo por no haberse prorrogado la anotación, criterio que aun si cabe, se refuerza con la reforma operada del art.656 por la Ley 19/2015, de 13 de julio , que por su fecha de entrada en vigor, no resulta de aplicación al caso, al señalar, que después de expedida la certificación, “El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Secretario judicial y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667. El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registrador de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido. Se trata con ello, de que el tercero que acuda a la subasta tenga conocimiento lo más exacto posible de la situación registral de la finca, antes de la subasta, en cuanto que las cargas posteriores aún caducado el embargo preventivo, no le pueden afectar, al ser desconocidas para él.

3. Sentencia AP Madrid 10229/13, Sección 8ª, de fecha 29 de octubre de 2013. Se plantea la cuestión de determinar si una anotación preventiva prorrogada, puede subsistir indefinidamente una vez terminado el procedimiento, en tanto la parte a cuyo favor se practicó, decide solicitar la inscripción del resultado de dicho procedimiento, en este caso el auto de aprobación del remate de 25 de octubre de 2000 cuya inscripción fue presentada en el Registro el día 14 de febrero de 2007, y cuya cancelación de cargas se presentó con fecha 11 de julio de 2011, diferenciando este supuesto del contemplado en la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, por cuanto esta última hace referencia a la culminación del procedimiento de apremio con la adjudicación de los bienes, y no cuando se archiva el procedimiento. Y a tal efecto, y para la resolución del asunto, aplica la doctrina de la DGRN:

“La consecuencia de la vigencia limitada de las anotaciones preventivas de conformidad con la regulación actual, es que la prioridad que las mismas conceden a su titular, tiene una eficacia limitada en el tiempo. Es decir, como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado (entre otras, resoluciones de 20 de noviembre de 2001, 11 de abril de 2002 y 20 de julio de 2010), el denominado transvase de prioridad consistente en permitir que la inscripción de un bien a favor del adjudicatario que adquiere en un procedimiento, con cancelación de cargas posteriores, se supedita a la vigencia temporalmente limitada de la anotación preventiva, de manera que si la anotación preventiva está cancelada

por caducidad, carece de toda eficacia jurídica, no siendo posible ya cancelar como cargas posteriores las que lo eran en el momento de expedirse la certificación de cargas, que como consecuencia de la cancelación de la anotación preventiva, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes, por cuanto dejan de estar sujetos a la limitación o restricción que para los mismos suponía la presencia de aquella anotación”.

8. SOBRE SI EXISTE CONTRADICCIÓN ENTRE EL TS Y LA DGRN

Haciendo alusión ahora a si se produce una contradicción entre las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo, como son, las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017 y la doctrina de la DGRN se aprecia que esta contradicción podría producirse en dos ámbitos distingos, el procesal y el registral.

9.1 Ámbito procesal

La relevante sentencia del TS del 7 de Julio de 2017 establece dos afirmaciones que se estudian de manera independiente.

En primer lugar, *“la situación registral que proclama (la certificación) 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”.*

Según lo expuesto no hay cierre registral y por tanto podría producirse la caducidad de la anotación.

Cuando es establecida la situación registral del inmueble lo será únicamente a los efectos de adquisición del inmueble derivados del proceso de ejecución, y es por esto por lo que se presenta como inamovible dentro del proceso.

En segundo lugar, *«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».

La sentencia atribuye relevancia al hecho de que el efecto cancelatorio de la anotación sirva de apoyo a la ejecución, es decir, significa la preferencia a efectos del proceso que tiene de acuerdo con el contenido del Registro a la hora de expedir la certificación la cual es la que determina que asientos deben ser cancelados.

8.2 Ámbito registral

Tanto la extensión de la certificación de dominio y cargas como de la nota marginal son las que establecen el momento en que son fijadas tanto las titularidades como las cargas que condicionaran al proceso, no obstante, no implican ni el cierre del Registro ni la prórroga de la anotación preventiva.

Es por este motivo, por el que el Registrador no debe entrar a valorar la preferencia civil de embargos, en las que la caducidad operará de manera automática.

El beneficiario de la caducidad de la anotación preventiva de embargo pierde el derecho de depurar de manera directa las cargas posteriores, ya que el Registrador como ya se ha indicado anteriormente y en base al artículo 86 LH carece de competencia para llevar a cabo una valoración sobre porque no se ha llevado a cabo la prórroga del asiento.

Si se lleva a cabo un procedimiento diferente en el que sean parte los interesados, el adjudicatario podrá obtener la cancelación de las cargas, siempre y cuando el juez de pronuncie sobre este asunto.

A raíz de la LEC 2000 se prescindió del carácter indefinido del que gozaba la caducidad de la anotación preventiva de embargo, es por eso que ahora el efecto cancelatorio de la anotación preventiva no puede tener reflejo registral.

Es por eso, que el Registrador deberá calificar el mandato de cancelación de acuerdo con el contenido albergado en el Registro en el momento de la presentación del correspondiente título.

Es de destacar la Sentencia del Tribunal Supremo 625/2017 de 21 de noviembre la cual recoge:

*“... 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 calificadoradora 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”.*³⁶

De acuerdo con lo mencionado en dicha sentencia, el Registrador ha de rechazar la inscripción del mandamiento cancelatorio por lo impuesto sobre la protección de los derechos de los titulares inscritos ya que no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejoren su rango.

Por tanto, es la DGRN la que reconoce que el nuevo titular tiene la posibilidad de dirigirse hacia los tribunales con el fin de que sean estos quienes resuelvan sobre la preferencia entre cargas con los instrumentos legales como son la interposición de tercería de mejor derecho o de dominio, o alegando la ausencia de buena fe.

Como conclusión a todo lo expuesto, en el ámbito de la calificación los Registradores de la Propiedad tienen la obligación de actuar de acuerdo con el artículo 86 LH y solo podrán cancelar las cargas inscritas con posterioridad a la anotación preventiva de embargo, según los artículos 674 LEC y 175.2 RH, cuando la referida anotación se encuentre vigente por no transcurrir el plazo de cuatro años señalado en el artículo 86 LH.

De igual manera el adquirente de una finca dentro de un proceso de ejecución, posee el derecho de acudir a un proceso judicial con el fin de determinar si es procedente la cancelación o no de las distintas anotaciones.

Haciendo alusión a la preponderancia de la tesis del TS o de la DGRN que la STS 7/7/2017 según la cual la protección de la que goza el adquirente es la generada de la situación que existe al tiempo de la inscripción misma de su título, estableciendo además que la caducidad

³⁶ Sentencia del Tribunal Supremo 625/2017 de 21 de noviembre

de la anotación preventiva de embargo no supone una pérdida de preferencia en el caso en que haya sido expedido la certificación de cargas.

Sin embargo, la Resolución-Consulta DGRN de 9 de abril de 2018 entiende que la doctrina de dicha sentencia en relación con la cuestión registral de cancelación de cargas posteriores a la anotación ya caducada no supone un cambio de sistema, es decir, el registrado tiene el deber de denegar la cancelación de las cargas que sean posteriores a esta anotación caducada. Esta misma doctrina es aplicada de igual manera en la Resolución DGRN de 28 de diciembre de 2018.

De igual manera la Resolución DGRN de 4 de abril de 2019 niega el valor de jurisprudencia a la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de Julio de 2017 por ser una única sentencia, y considera que sigue vigente el artículo 86 LH, sin que el registrador pudiera hacer constar al expedir la nota de certificación de cargas la prórroga indefinida de la anotación preventiva.

De igual modo, la Resolución DGRN de 6 de septiembre de 2019 reitera su doctrina sobre la caducidad automática de la anotación preventiva de embargo. Dicha caducidad imposibilita la cancelación de cargas que se hayan realizado de manera posterior a la anotación caducada.

La STS 7/7/2017 trata de reiterar la posición de sentencias anteriores como, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2015. La cuestión se resuelve conforme a la LEC 1881 y el hecho esencial es el efecto de la certificación de dominio y cargas expedida en el procedimiento de ejecución, cuando la carga cuya cancelación se pretende es posterior a esta.

Para el Tribunal Supremo:

"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."

Por lo dispuestos, el Tribunal estima procedente la cancelación de la anotación que sea posterior a la ya caducada, sosteniendo para ello:

"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 ... 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".

La sentencia de TS 7/7/2017 mantiene expresamente la doctrina de la STS de 23 de febrero de 2015. Asimismo, tiene su origen en una demanda judicial contra la calificación negativa de una registradora sobre cancelación de cargas posteriores a la anotación caducada, cuando estas cargas cuya cancelación es solicitada, y son posteriores a la certificación de dominio y cargas.

Según la doctrina de la DGRN la solución radica en conseguir "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", recordando 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".

A pesar de las justificaciones que son aportadas a la postura de la DGRN, se presenta difícil hacer una conciliación con la postura del Tribunal Supremo, que aparte de decidir un procedimiento determinado, también interpreta las leyes de forma concisa, las cuales deberían de presentarse vinculantes para el registrador.

La Resolución DGSJFP88 de 12 de febrero de 2020 reitera la doctrina expuesta por la DGRN, con los mismos argumentos, incluida la consideración de que la Sentencia de 7 de julio de 2017 carece de apoyo legal.

Por lo tanto, está por encima la doctrina impuesta por la DGRN ya que la STS 7/7/2017 al tratarse de una única sentencia, no constituye jurisprudencia y carece de apoyo legal.

9. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DEL 4 DE MAYO DE 2021

“Hay sentencias que tienen una importancia especial porque no solo sientan jurisprudencia sobre un caso, sino que, al hacerlo, obligan a cambiar para el futuro aspectos clave del procedimiento registral, lo que quiere decir que su doctrina tiene que ser aplicada a otros muchos casos similares. Para el Registro de la Propiedad la regla de caducidad de un asiento como momento a partir del cual deja de surtir efectos beneficiosos o perjudiciales en relación con la finca sobre la que pesa, se ha venido aplicando siempre a las anotaciones preventivas de embargo.”³⁷

La Sentencia núm. 237/2021 de 4 de mayo del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, ECLI:ES:TS:2021:1497, (Rainville Inc. contra Registradora de la Propiedad núm. 2 de Pozuelo de Alarcón) ha venido a sentar doctrina jurisprudencial sobre un asunto que venía preocupando a quienes tienen encomendados los Registros de la Propiedad y Bienes Muebles, al existir una clara disparidad de criterio entre los Tribunales y el Centro Directivo del que dependen, hoy la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

10.1 Supuesto de hecho

En noviembre de 2009 se tomó en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2 una anotación preventiva de embargo a favor de Rainville Inc. sobre una finca de otra mercantil que le debía dinero; en octubre de 2010 se expidió la preceptiva certificación de dominio y cargas y, en diciembre de 2012, se adjudicó la finca embargada a la actora,

³⁷ MARTÍN MARTÍN, ÁLVARO, cancelación asientos posteriores, nota marginal cargas, prorroga anotación, Rueda de Alcantarilla, STS 4 mayo 2021

expidiéndose también el mandamiento dirigido a cancelar las cargas posteriores a la anotación de embargo.

Por razones inexplicables, o, al menos, inexplicadas, ni el testimonio de la adjudicación ni el mandamiento cancelatorio se presentaron en el Registro de la Propiedad hasta agosto de 2014, cuando ya había caducado la vigencia de la anotación. La registradora, siguiendo doctrina constante y uniforme de la Dirección General de los Registros y del Notariado, denegó tanto la inscripción de la adjudicación (seguramente porque en el ínterin se había anotado una prohibición de disponer sobre la finca) como la cancelación de cargas, por haber mejorado su rango las posteriores a la anotación de embargo, al no haberse prorrogado la vigencia de la anotación de embargo.

Se planteó entonces por Rainville una demanda de juicio verbal contra la calificación registral que fue confirmada en primera instancia, pero revocada en apelación por la Audiencia Provincial, aplicando la doctrina que, mucho después de la calificación registral, sentó la sentencia del Tribunal Supremo 427/2017, de 7 de julio.

F.D. 5. Concorre en esta cuestión una controversia entre la aspiración del sistema registral de otorgar una seguridad jurídica preventiva por la información que otorga el registro, de acuerdo con los asientos vigentes, y la seguridad jurídica que la certificación registral de cargas ha de otorgar a quienes concurren a la ejecución judicial.

Se observa con dicha sentencia cuatro ideas principales que es necesario analizar por separado:

- A) **Necesidad de asegurar la vigencia de la certificación durante un tiempo razonable:** La clave radica en el efecto de la emisión de la certificación de cargas, con la consiguiente nota marginal, que si se pretende «cause estado» y produzca «su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes», con las matizaciones derivadas del reseñado sistema de actualización permanente de información registral de la finca hasta la subasta, tiene que tener una repercusión en la información registral, en cuanto que impida la caducidad de la anotación preventiva y la cancelación del asiento, aunque sea durante el tiempo razonable para asegurar la eficacia de la información suministrada por la certificación de cargas en aquella ejecución judicial. Sólo así se evita la falta de seguridad jurídica preventiva advertida por la Dirección General de los Registros

y del Notariado, en la medida en que el registro seguiría informando de la existencia de la anotación preventiva de embargo y la nota marginal correspondiente a la certificación de cargas”.

B) Innecesidad de previsión legal expresa. Suficiencia del pronunciamiento

jurisprudencial: *“Frente a la objeción formulada por la Dirección General de que no existe precepto legal que lo explicita así, baste advertir que un pronunciamiento jurisprudencial al respecto sería la culminación de una interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico, en concreto el registral y el procesal, en aras de la seguridad jurídica. Cuando la dicción literal de los preceptos legales vigentes da lugar a una contradicción con una merma de seguridad jurídica para el sistema de ejecución o vías de apremio, con remedios desproporcionadamente onerosos y en muchas ocasiones insuficientes para quien adquiere confiado en la certificación de cargas, como es la tercería de mejor derecho o de dominio, los tribunales deben realizar una interpretación integradora de las normas del ordenamiento jurídico. Si la seguridad jurídica preventiva pivota sobre la vigencia de los asientos registrales y la información que en un momento determinado suministran, y en este caso la quiebra de esta seguridad provendría de dar eficacia a un asiento (anotación preventiva de embargo) que se había cancelado, frente a los titulares de derechos o cargas inscritos o anotados con posterioridad, ese riesgo de inseguridad se salvaría si no llegara a cancelarse aquel asiento”.*

C) Prórroga de la anotación implícitamente solicitada con la certificación

“Obviamente, la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal no pueden provocar una prórroga indefinida, pues la ratio de la reforma legal introducida por la disposición final 9.2 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, fue evitar que las anotaciones preventivas puedan convertirse en perpetuas mediante su prórroga. De ahí que convenga declarar que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal. Con ello se respeta la finalidad perseguida por la Ley al prever en todo caso la necesidad de la prórroga de las anotaciones preventivas y se asegura un plazo razonable dentro del procedimiento de ejecución en el que se acordó el embargo para hacer efectiva la realización del bien y que el decreto de adjudicación pueda inscribirse en el registro con el efecto de cancelación de las cargas y derechos posteriores a la anotación de embargo”.

D) Límites de la aplicación de la nueva doctrina: anotaciones canceladas antes.

“En un caso como este, la registradora puede acceder a la cancelación de las cargas posteriores, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento”.

10.2 El procedimiento registral de cancelación tras la STS

Una de las cuestiones más espinosas que plantea la aplicación registral de la sentencia del pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 237/2021, de 4 de mayo, ECLI:ES:TS:2021:1497, es, sin duda, la de precisar cuándo no se puede reconocer virtualidad cancelatoria directa al procedimiento de ejecución que, aparentemente, perdió la prioridad al cancelarse por caducidad la anotación preventiva de embargo.

Según la sentencia debe entenderse que al expedirse la certificación de dominio y cargas quedó prorrogada por cuatro años la anotación, y que, si se canceló antes por caducidad, se canceló indebidamente:

Es la regla general que resulta del F.D. Segundo 7: “cuando se presentó al registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas el 1 de agosto de 2014, la anotación preventiva debiera haber estado vigente, y por consiguiente resultaba procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada”, o, lo que es lo mismo, aunque se haya cancelado por caducidad la anotación se debe operar registralmente como si no lo hubiere sido.

La excepción, en el caso enjuiciado y en todos los demás semejantes es que no procede cancelar “las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento”.

Cabe concluir que, como regla general de la excepción, la decisión sobre los asientos que el registrador debe o no debe cancelar, cuando la anotación carece de vigencia registral y el asiento posterior se extendió después de cancelada por caducidad la anotación, debe tomarla el juez en un procedimiento en que sean parte los afectados por la decisión y ello es así porque en la decisión sobre si existe o no un derecho adquirido influye decisivamente la buena o mala fe del adquirente, entendida como conocimiento de la existencia de un

embargo sobre la cosa, que sigue vigente, pese a la cancelación por caducidad de la anotación.

La sentencia 237/2021 cita como precedente la sentencia 427/2017, de 7 de julio, que invoca la doctrina contenida en las sentencias anteriores 282/2007, de 12 de marzo, y 88/2015, de 23 de febrero.

10.3 Sentencias precedentes

STS. 282/2007, de 12 de marzo:

Es la primera, en el tiempo, de estas sentencias se plantea la cuestión en los siguientes términos:

“... determinar si, habiéndose seguido un procedimiento de apremio respecto de determinados bienes -que aparecen inscritos en el Registro como de propiedad del deudor- en virtud de una anotación de embargo a favor del acreedor -Banco Popular S. A.- de fecha y rango anterior a las anotaciones de embargo practicadas a instancia de la demandada Banco Central Hispanoamericano S. A., la prosecución del apremio, que culmina con la adjudicación de los referidos bienes a la propia ejecutante Banco Popular Español S. A. en pago de su crédito, determina inexorablemente la cancelación de las anotaciones posteriores aunque la de la propia ejecutante haya sido cancelada por caducidad en momento anterior a la adjudicación; solución que, propugnada en la demanda, no ha sido la seguida por el Registrador de la Propiedad, en estricta aplicación del texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, ni por la Audiencia recurrida que desestimó la demanda”.

Resolviéndose que el primer procedimiento conserva eficacia cancelatoria, pese a la caducidad, al haberse librado e incorporado al procedimiento la certificación de dominio y cargas del artículo 1489 de la antigua L.E.C:

«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 S. A. contra los deudores don Luis Manuel y doña Camila (autos nº948/89 del Juzgado de Primera Instancia nº10 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 S. A. 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 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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”.

“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”.

Entre paréntesis cabe observar que hoy en día no se hubiera podido plantear este pleito porque todas las entidades implicadas fueron absorbidas o adquiridas por Banco Santander.

STS. 88/2015 de 23 de febrero:

La misma doctrina se sienta en la STS. 88/2015 cuyo supuesto de hecho es muy similar: el rematante de la finca en el procedimiento con anotación anterior cancelada por caducidad pide que se cancele una anotación que figuraba como posterior en la certificación registral, a lo que se accede.

STS. 427/2017, de 7 de julio:

Y en la STS. 427/2017 que, aunque se trate de un juicio verbal contra la calificación negativa del registrador, al dirigirse también contra los acreedores posteriores, permite al Tribunal pronunciarse como si se tratara de un juicio ordinario.

Hay, además, dos sentencias del Tribunal Supremo relacionadas con anotaciones de embargo caducadas y asientos posteriores que me parece pertinente traer a colación. Son la sentencia 541/2002, de 31 de mayo y la sentencia 215/2021, de 20 de abril, ambas de la Sala Primera.

Sentencia 541/2002, de 31 de mayo:

La sentencia de 31 de mayo de 2002 y su voto particular representa un verdadero duelo argumental en la cumbre. La dictan tres magistrados del Tribunal Supremo, con dos votos a favor (O’Callaghan Muñoz, también Catedrático de Derecho Civil y Marín Castán, actual

presidente de la Sala) y un voto particular en contra, (el de Almagro Nosete, también Catedrático de Derecho Procesal).

Se habían anotado un embargo e inscrito una hipoteca, por este orden, sobre una finca. Cuando se expide la certificación de cargas para la ejecución hipotecaria no aparece la anotación por haber caducado antes, si bien en el ejecutivo se había rematado la finca y otorgado la escritura pública de compraventa judicial entonces precisa, que se inscribió después de la cancelación de la anotación.

Pero de la ejecución hipotecaria resultó la orden de cancelar los asientos posteriores a la hipoteca lo que cumplió el registrador permitiendo con ello que la finca se inscribiera a favor del rematante, que es demandado por los adquirentes en el primer procedimiento.

Fallo: prevalece la adquisición derivada del primer procedimiento, pese a la caducidad de la anotación.

“...cuando los demandados adquieren las fincas, éstas ya eran propiedad de los demandantes, que habían, incluso, inscrito su derecho. El problema fue que, antes de su adquisición, había caducado en el Registro de la Propiedad la anotación preventiva de embargo de que traía causa la compraventa. Tal cancelación no puede ser decisiva, por cuanto la cuestión no es la preferencia de embargo o hipoteca, sino la posible adquisición «a non domino» por los demandados: esto lo contempla la sentencia de primera instancia, que la rechaza, y lo ignora la de segunda que se fija sólo en la cancelación, por caducidad, del embargo. Cuya adquisición «a non domino» no puede ser mantenida, por falta de la buena fe que exige el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; buena fe en el sentido de conocimiento de la situación real... las demandadas tuvieron conocimiento –así consta en autos– del embargo que dio lugar a la adquisición por los demandantes, desde enero de 1990”.

“...la adquisición del derecho de propiedad sobre las fincas por los demandados (sic, se refiere a los demandantes) se produce (en 1989) estando vigente la anotación del embargo de que trae causa. Después de tal adquisición se cancela el embargo (en 1990), que ya no tenía sentido ni debía tener vigencia, pues ya se había ejecutado. A su vez, la constitución de hipoteca es anterior (en 1987), pero la ejecución hipotecaria (se inicia en 1990) es posterior a la adquisición por los demandados (sic, se refiere a los demandantes). La adquisición por éstos es también posterior (en 1992). La inscripción en el Registro de la

Propiedad de la adquisición por los demandantes (en 1990) es muy anterior a la de los demandados (en 1993). Todo el problema se plantea en que tras la adquisición por los demandantes y su inscripción en el Registro de la Propiedad se había cancelado por caducidad el embargo: caducidad evidente, como se ha dicho, pues aquél se había ejecutado por la adquisición por los demandantes. Tal cancelación por caducidad en modo alguno, puede dar lugar a que se pretenda la ineficacia de la compraventa que consumó el embargo. Esto es lo que ha hecho la sentencia de la Audiencia Provincial, infringiendo la doctrina jurisprudencial sobre la naturaleza del embargo.

Por otra parte, la adquisición, en virtud de la ejecución hipotecaria, de las fincas por los demandados (en 1992) se produce cuando éstas ya habían sido adquiridas por los demandantes (en 1989). Podría ser una adquisición «a non domino» mantenida por mor del principio de fe pública registral que proclama el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Pero, como se ha dicho, no puede aplicarse porque los mismos tenían conocimiento y así consta, desde antes (desde 1990) del embargo que dio lugar a la adquisición por los demandantes. Con lo que la solución que da la sentencia de la Audiencia Provincial infringe el artículo 34 de la Ley Hipotecaria”.

Voto particular:

Por el contrario, el voto particular considera que debió confirmarse la sentencia de la Audiencia Provincial:

“...pero al haberse dejado caducar la anotación preventiva del embargo inicial, antes de la inscripción de aquella compraventa [la derivada del primer procedimiento] perdió su prioridad en favor de la inscripción de la hipoteca, en garantía de la emisión de obligaciones hipotecarias que había tenido acceso al Registro, antes de la subasta y aprobación de remate de los que trae causa el título de los actores; en consecuencia, el Juez de Primera Instancia de Madrid, actuó correctamente al ordenar la cancelación de las inscripciones de venta en favor del rematante y los actores en base a la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria pues de la certificación de cargas exigida por la regla 4ª del mismo artículo no aparecía ningún derecho preferente. La consiguiente pérdida de los derechos adquiridos por los actores y recurrentes en favor de los ejecutantes del procedimiento hipotecario solamente es atribuible a su propia pasividad”.

“...supone infracción de la doctrina expuesta en las sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1995 , 19 de noviembre de 1992 , 23 de abril de 1992 y otras. El examen de la primera sentencia citada conduce a resultados distintos de los pretendidos por los recurrentes, pues destaca la dicha sentencia que lo que dice, se entiende dejando a salvo «al adquirente de buena fe que apoyó su adquisición en la ausencia de cargas registrales actuándose en este supuesto a través del instituto del tercero hipotecario», o sea, justamente lo que acontece en el presente caso, sin que los recurrentes parezcan enterarse. Las disquisiciones jurídicas sobre la naturaleza jurídica del embargo, de las que no se infiere ninguna denuncia concreta contra la argumentación de la sentencia recurrida, no empaña el hecho jurídico cierto de que la anotación preventiva de embargo es un asiento de duración temporal, cuya eficacia respecto de terceros depende de su subsistencia, de manera, que, si, en su día, el embargo anotado fue utilizado como medio para obtener en ejecución la adjudicación del inmueble embargado, no puede pretenderse, que la continuidad formal de la anotación, vacía ya de contenido, pero engañadora por su apariencia y subsistente, gracias a la voluntad del comprador-recurrente y de los que de él traen causa, que no procuraron pudiendo hacerlo su cancelación, reviva una vez caducada, cuando no se usaron temporáneamente los instrumentos adecuados para buscar la concordancia del Registro con la realidad, en perjuicio de terceros”.

“El motivo cuarto (artículo 1692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil precedente) denuncia la infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y de la doctrina jurisprudencial que cita. Es verdad, como afirman los recurrentes, que en el momento de constituirse la hipoteca estaba trabado el embargo que originó el juicio ejecutivo previo; también es cierto que la hipoteca se inscribió con posterioridad a la anotación del embargo causa de la primera ejecución, que concluyó con la adjudicación del inmueble hipotecado no inscrita en el Registro. Empero del conocimiento que tuvieron los terceros hipotecarios de la anotación registral de embargo, no se puede inferir, como paladinamente dice la sentencia de la que discrepo en este voto particular, que, por ello, no puede aplicarse «el principio de fe pública registral que proclama el artículo 34 de la Ley Hipotecaria», puesto que considero que ese conocimiento, desde luego, no implica mala fe en los tenedores de las obligaciones hipotecarias, objeto del procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (tenedores que, además, no eran los primitivos prestamistas) sino, simplemente, la sujeción a soportar, si llegado fuese el caso, las consecuencias legales de una ejecución fundada en tal anotación, siempre que estuviera vigente, y, sin que ello entrañe una especie de obligación

de previsión extrarregistral acerca de que el embargo hubiera dado ya lugar a una ejecución y a una venta segunda de los inmuebles, por supuesto, sin haber dejado rastro registral; por tanto, tal situación no era invocable hasta entonces, según las circunstancias registrales, e imposible de llevar a efecto luego con trascendencia para terceros, conforme a la cancelación por caducidad que, finalmente, y antes de la adjudicación en pública subasta de los bienes hipotecados, constaba en la certificación registral correspondiente.”

Se observa que, aunque se cita la certificación de cargas expedida para la ejecución hipotecaria de la que trae causa el titular registral demandado, no se hace alusión a la en su día emitida para el procedimiento primeramente anotado. No se plantea aquí cuestión alguna respecto de la caducidad de la anotación que no se discute y la cuestión esencial se resuelve por entender la mayoría que el conocimiento de la existencia del embargo, con o sin anotación vigente, impide considerar de buena fe y, con ello mantener, al titular registral, lo que es enérgicamente negado por el voto particular.

Sentencia 215/2021, de 20 de abril:

En la muy reciente sentencia 215/2021, casi coetánea de la de 4 de mayo de 2021, se enfrentan el titular de una anotación de embargo practicada sobre una vivienda en virtud de mandamiento judicial (letra E) con quien adquirió la finca en un procedimiento de apremio administrativo que se había anotado después, pero cuya adjudicación se inscribió mientras se estaba tramitando el procedimiento judicial que, al parecer, no ha concluido cuando se presenta la demanda. Ésta viene motivada porque caduca la anotación derivada del procedimiento judicial y el interesado en ella no consigue anotar después ni la prórroga ni una nueva anotación al no aparecer la finca inscrita ya a favor del demandado sino del adquirente en el procedimiento administrativo.

El pleito se decanta, también esta vez, del lado del primer anotante que pide, frente al nuevo titular registral, la declaración de que la finca sigue respondiendo de las sumas aseguradas por la anotación, pese a su caducidad.

Dice en este sentido el F.D. CUARTO, entre otras cosas:

“La adquisición y la inscripción a favor de los demandados se produjo durante la vigencia de la anotación preventiva acordada en el juicio ejecutivo. Por eso, en este caso, los

demandados no son terceros protegidos por los arts. 32 y 34 LH, pues ambos preceptos exigen la concurrencia de la buena fe en el adquirente, que en este caso no puede presumirse al publicar el Registro, en el momento de la adquisición, la posible causa de resolución de su adquisición (anotación preventiva letra E)”.

“En el caso de la litis la presunción de buena fe queda enervada por la cognoscibilidad legal de la existencia del embargo a través de su anotación registral, que estaba vigente en el momento de la subasta, de la cesión del remate y de la aprobación de la adjudicación a favor de los demandados en el procedimiento de apremio administrativo. La cancelación por caducidad posterior de la anotación no puede inhibir ese efecto enervante que provocó y consumó la anotación durante su vigencia”

“Por ello, la omisión de la anotación preventiva del embargo no impediría proceder a la realización forzosa de la finca trabada, la cual surtirá plenos efectos con relación al posterior dueño, cuya adquisición, no sea cronológicamente anterior a la práctica de la diligencia (sentencias de 23 de abril y 3 de noviembre de 1992 y 30 de septiembre de 1993), a salvo del caso de tercer adquirente protegido por la fe pública registral. Lo que hemos afirmado respecto de los casos de omisión de la anotación, debemos sostenerlo también para los casos en que durante la tramitación del procedimiento de ejecución la anotación preventiva decretada y practicada llegue a caducar y cancelarse, pues no pueden ser menores los efectos del embargo en este caso que en el de omisión ab initio de la anotación”.

“Cuestión distinta es que, ante la falta de una medida de protección registral como la anotación preventiva, una vez producida su cancelación por caducidad, un eventual tercer adquirente, en virtud de un acto dispositivo de los adjudicatarios posterior a aquella cancelación, pueda determinar la aparición de un tercer adquirente, éste sí protegido por la fe pública registral (presupuesta su buena fe y demás requisitos del art. 34 LH). Pero es ésta una eventualidad que podrá dar lugar al ejercicio de otras acciones, a las que se refiere expresamente la sentencia de primera instancia, pero que son ya ajenas al ámbito de este recurso”.

Como se ve, la sentencia mantiene la vigencia del embargo, pese a la caducidad de la anotación, que no se discute en el pleito tampoco, respecto de quien adquiere la finca cuando

estaba vigente, aunque se haya cancelado después, si bien deja a salvo, como la anterior de 2002 a un eventual tercero protegido por la fe pública registral.

10.4 Incidencia de la STS 237/2021

1. Prórroga de la anotación temporalmente limitada:

La sentencia núm. 237/2021 introduce en esta regla un límite temporal, que es el derivado de considerar que la expedición de certificación prorroga por cuatro años la vigencia de la anotación. Con ello se evita en parte el problema que no llegará a surgir si dentro de esos cuatro años acceden al Registro el remate o adjudicación y el mandamiento de cancelación. Y, transcurridos esos cuatro años, debe entenderse que se pierde definitivamente la posibilidad de aplicar el art. 175, 2ª del Reglamento Hipotecario sin perjuicio de las acciones judiciales que se puedan intentar.

2. Incidencia respecto de anotaciones con nota de expedición de certificación anterior a la sentencia:

La singularidad de la sentencia núm. 237/2021, al no limitarse a resolver el caso concreto sino innovar realmente el ordenamiento jurídico creando una prórroga derivada de la expedición de certificación que el registrador debe entender que se ha producido respecto de todas las anotaciones anteriores al 4 de mayo de 2021, obliga a precisar el alcance que debe tener la nota de expedición puesta antes de dicha fecha.

3. Sin haberse cancelado la anotación:

En aquellos casos en que no haya transcurrido el plazo de esta prórroga jurisprudencial sin se haya cancelado por caducidad la anotación el resultado será que no se podrá cancelar hasta que pasen los cuatro años desde la nota de expedición, surtiendo la anotación todos sus efectos.

4. Habiéndose cancelado la anotación:

Pero si en el mismo caso se canceló la anotación, y con ella la nota marginal de expedición de certificación, es decir lo que parece que sucedió en el caso de la sentencia 237/2021, entonces creo que lo más prudente es entender que el procedimiento que era prioritario mantiene dicha prioridad a efectos de purga no solo respecto de los asientos que aparecían subordinados en la misma certificación, sino también los extendidos antes

de la cancelación por caducidad de la anotación, siempre que conste orden expresa de practicar su cancelación en la resolución que se presente.

Respecto de los asientos extendidos tras la cancelación mi opinión es que la apreciación sobre si deben o no subsistir tras la cancelación por caducidad de la anotación es cuestión que debe resolver el juez en un procedimiento en el que sean parte aquellos a quienes el asiento favorezca.

Si se observa la evolución de la doctrina jurisprudencial, desde la sentencia 541/2002 hasta la 215/2021 se aprecia que el mantenimiento del efecto cancelatorio de la anotación caducada depende en gran medida del conocimiento que el titular registral posterior pueda tener del desenvolvimiento del procedimiento en que se acordó el embargo caducado. Por eso, dice la primera, que la inscrita “podría ser una adquisición «a non domino» mantenida por mor del principio de fe pública registral que proclama el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Pero, como se ha dicho, no puede aplicarse porque los mismos tenían conocimiento y así consta, desde antes (desde 1990) del embargo que dio lugar a la adquisición por los demandantes” y la segunda se refiere a que “la presunción de buena fe queda enervada por la cognoscibilidad legal de la existencia del embargo a través de su anotación registral, que estaba vigente en el momento de la subasta, de la cesión del remate y de la aprobación de la adjudicación”.

Volviendo al principio, cuando la Sentencia 237/2021 le dice a la registradora que no procede cancelar “*las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento*” lo que comporta esta restricción es, en definitiva, remitir al juzgado la decisión sobre lo que es o no es derecho adquirido a estos efectos, lo que exigirá pronunciarse sobre las circunstancias en que se han adoptado las decisiones y prestado los consentimientos que recogen los asientos registrales, lo que, a su vez, demanda que estén llamados y hayan tenido ocasión de defenderse los beneficiados por el asiento que se pretende cancelar.

Se puede objetar que el tenor literal del párrafo transcrito de la sentencia permite interpretar que solo quedarían fuera de la cancelación ordinaria asientos que, además de extenderse después de la cancelación de la anotación hayan sido practicados en virtud de documentos también de fecha posterior.

Sin embargo, pesando mucho, como hemos visto, en la resolución judicial de estos casos el grado de conocimiento de las partes de la situación procesal y registral y su buena o mala fe parece justificado reservar la decisión sobre qué se purga y qué subsiste a procedimientos judiciales en que todas las partes sean oídas y puedan defenderse, como fueron todos los que resolvieron las sentencias que he transcrito, salvo la 237/2021. No parece adecuado aplicar normas del procedimiento registral previstas para otras situaciones a este tipo de casos.

11 CONCLUSIONES

El tema principal analizado en el trabajo es la contradicción surgida entre la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de Julio de 2017 y la doctrina seguida por la DGRN.

Esta discrepancia surge por las anotaciones preventivas de embargo anteriores caducadas después de expedir la certificación de cargas, motivo que genera un criterio discrepante entre el Tribunal Supremo y la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La controversia se centra en la caducidad de la anotación preventiva de embargo, sobre la cual es importante estudiar los tres puntos principales sobre los que se producen las discrepancias:

1. Primeramente, se cuestiona si podrá el bien subastarse en pública subasta. Para analizar esta discrepancia acudimos al artículo 587 LEC, el cual proporciona una solución definitiva a este problema generando una respuesta positiva, es decir, sí que podrá sacarse dicho bien a pública subasta debido a que como ya se ha reflejado a lo largo del trabajo, la anotación preventiva no posee carácter constitutivo, pues el embargo no carece de efecto cuando tal anotación caduca. En conclusión: no existe ningún obstáculo para que sea subastada una finca cuya anotación preventiva de embargo se encuentre caducada.

2. En segundo lugar, la controversia se centra en la posibilidad de inscribir el decreto de adjudicación una vez caducada la anotación preventiva de embargo. En este caso hay que señalar que no siempre será posible ya que la DGRN solo posibilita esta situación cuando el inmueble se encuentre aún en el patrimonio del ejecutado, lo que implica que no lo haya enajenado a un tercero ni se haya procedido a su subasta en otro proceso de ejecución debido a una carga posterior que haya ganado mayor rango al producirse la caducidad de la anotación anterior, todo ello aunque el decreto de aprobación del remate haya sido dictado cuando si se encontraba vigente la anotación.
3. Por último, el tercer problema que surge y el que acarrea más controversia es si, caducada la anotación preventiva de embargo después de la expedición por el Registrador de la certificación de cargas, podrán cancelarse las cargas posteriores a instancia del adquirente en la subasta. Aquí la DGRN y el TS mantienen un criterio diferente.

Según la DGRN, las cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación. La DGRN considera que, caducada la anotación, debe actuar el Registrador como si nunca se hubiera practicado la citada anotación.

Por el contrario, el Tribunal Supremo considera que, librada la certificación de cargas en el proceso de ejecución, aun cuando con posterioridad caduque la anotación preventiva del embargo que ocasiona la subasta, deben cancelarse las anotaciones posteriores que constaren en el Registro. En este sentido, la certificación de cargas fija la situación registral del inmueble dentro de la ejecución de forma que cualquier alteración posterior, como puede ser la caducidad de la anotación de embargo, no modifica dicha situación.

Frente a esta controversia, la DGRN ha confirmado su criterio en varias resoluciones, y conforme a su doctrina, el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la LEC, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el art. 86 LH, 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.

4. Los registradores y la DGRN tienen una valoración negativa hacia esta doctrina del TS, no obstante, la solución que proporciona la Sentencia de 4 de mayo de 2021 se considera mucho más equilibrada que la precedente de 7 de julio de 2017, contempla todos los intereses en juego, no solo los del rematante o adjudicatario, pone límite temporal a la vigencia de la anotación y deja expresamente a salvo las situaciones consolidadas por haberse cancelado por caducidad asientos que ahora habría que entender prorrogados.

De todo lo expuesto se concluye, que en el ámbito de la calificación, los Registradores de la Propiedad deben seguir lo regulado en el artículo 86 LH y solo podrán proceder a la cancelación de las cargas anotadas con posterioridad a la anotación de embargo cuando la referida anotación preventiva se halle vigente, por no haber transcurrido su plazo de vigencia 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.

12 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CENDOJ. Consejo General del Poder Judicial.
- CE. Constitución española. BOE» núm. 311, de 29/12/1978.
- CACHÓN CADENAS, M (2000). *“Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil, III”*, Valladolid, Editorial: Lex Nova
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A (2019). *“Comentarios a la Ley Hipotecaria”*. Editorial: Aranzadi
- FAUS, PUJOL, M. Vlex España, Practico-Civil Información Jurídica Inteligente.
- FONT DE MORA RULLÁN, J; MIÑANA LLORENS, V; MOYA DONATE, P (2019). *“El embargo la medida judicial y su anotación preventiva en el registro de la propiedad”* Editorial: Tirant lo Blanch
- MARIÑO PARDO, F (2020). *“Las Anotaciones preventivas de embargo”*. <http://www.iurisprudente.com/2020/07/las-cargas-en-la-compraventa7.htm>
- MARTÍN MARTÍN, A.J (2019) *“Cancelación de la anotación posterior tras la caducidad de la anterior. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo 427/2017, de 7 de julio”*. https://www.registradores.org/documents/33383/210460/BOLETIN_44.pdf/fee45f8f-0db0-bb25-cf46-5c001393d61f?t=1576747886717

- MARTÍN MARTÍN, A.J (2021), “Cancelación asientos posteriores, nota marginal cargas, prorroga anotación, Rueda de Alcantarilla, STS 4 mayo 2021”.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/el-procedimiento-registral-de-cancelacion-tras-la-sts-4-de-mayo-de-2021/>

-MERINO ESCARTÍN, J.F (2001). Notarios y Registradores.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/>

- <https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>

- Leyes Españolas. Web de referencia de la Normativa Española.

<https://leyes.org.es/category/derecho-hipotecario/>

Legislación:

- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Es redactado por R.D. 2537/1994, 29 diciembre («B.O.E.» 24 enero 1995), por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- Decreto 393/1959, de 17 de marzo, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
- Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social 13 de abril de 2018, Reglamento Hipotecario; artículos 656, 659 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 41/2015, de 5 de octubre, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal para la agilización de la justicia penal y el fortalecimiento de las garantías procesales.

Resoluciones de la DGRN:

- Resolución de 5 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 2 de diciembre de 2014. BOE-A-2014-12515
- Resolución de 22 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 6 de enero de 2016. BOE-A-2016-130

- Resolución de 19 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 17 de agosto de 2017. BOE-A-2017-9823
- Resolución de 20 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 8 de agosto de 2017. BOE-A-2017-9447
- Resolución de 24 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 12 de agosto de 2017. BOE-A-2017-9679
- Resolución de 10 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 31 de octubre de 2017. BOE-A-2017-12456
- Resolución de 18 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 11 de noviembre de 2017. BOE-A-2017-13001
- Resolución de 2 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 29 de diciembre. BOE-A-2017-13874
- Resolución de 21 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 13 de diciembre de 2017. BOE-A-2017-14646
- Resolución de 28 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 14 de diciembre de 2017. BOE-A-2017-14740
- Resolución de 23 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 11 de mayo de 2018. BOE-A-2018-6319
- Resolución de 24 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. BOE 11 de mayo de 2018. BOE-A-2018-6323

Sentencias Audiencias Provinciales:

- Sentencia de Palma de Mallorca 1253/2011, Sección 3ª, de 7 junio de 2011
- Sentencia AP Madrid 10229/13, Sección 8ª, de fecha 29 de octubre de 2013
- Sentencia AP Albacete 147/15, Sección 2ª, de fecha 11 febrero 2015
- Sentencia AP León 843/2017, Sección 2ª de 24 julio 2017

Sentencias del Tribunal Supremo:

- STS 282/2007, de 12 de marzo de 2007
- STS 88/2015, de 23 de febrero de 2015
- STS 427/2017, de 7 de julio de 2017
- STS 625/2017, de 21 de noviembre de 2017
- STS 200/2019, de 12 de marzo de 2019

- STS 237/2021, de 4 de mayo de 2021