

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 6321** *Resolución de 23 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Málaga n.º 2, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don J. O. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Unicaja Banco S.A.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Málaga número 2, don Esteban García Sánchez, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

Hechos

I

Por virtud de mandamiento dictado el día 22 de septiembre de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Málaga, en los autos de ejecución del títulos no judiciales número 213/2002, se ordenó la cancelación de la anotación de embargo causada en dicho procedimiento, así como la de las cargas posteriores a la misma, pero, a la fecha de presentación de dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2 -día 9 de noviembre de 2017-, la anotación letra E, en la que se sustentaba el procedimiento, fechada el día 16 de abril de 2009, y prorrogada por la letra K, el día 14 de febrero de 2013, se encontraba ya caducada.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por Don Esteban García Sánchez, Registrador de la Propiedad de Málaga número dos, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número 5328 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos. I.—El precedente documento consistente en testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas ambos expedidos el día veintidós de septiembre de dos mil diecisiete y firmados electrónicamente el día veinticinco de dicho mes y año, por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Málaga doña G. A. M. P., dimanante de Procedimiento Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos bajo el número 213/2002, a instancia de la entidad Unicaja Banco S.A.U., contra Construcciones A. Guerra Martínez, S.L., don A. G. M. y doña M. P. C. P., por el que por el primero se acuerda adjudicar a la parte ejecutante la entidad Unicaja Banco S.A.U., la finca registral número 29.771-R1, -sin que se exprese la situación arrendaticia de la finca en el momento de la adjudicación-, y por el segundo se decreta ni mismo tiempo la cancelación de la inscripción que dio origen a este procedimiento y que ha sido ejecutada, así como todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la expedición de la certificación

de cargas. Además en el antecedente de hecho sexto del precedente documento, se expresa que consultado a día de la fecha el registro de resoluciones concursales consta como concursada, si bien por consulta practicada en los índices de este Registro no consta que los demandados aparezcan en situación concursal. Se acompaña declaración de cambio de dominio de bienes inmuebles, impuesto sobre bienes inmuebles, IBI, impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, con entrada el día veintitrés de Octubre de dos mil diecisiete en Málaga.es diputación, patronato de recaudación. El citado documento fue presentado por ATG a las doce horas quince minutos del día nueve de Noviembre de este año, según asiento número 707, del Diario 110. II. Según el Registro la finca registral número 29.771-R1, aparece inscrita a favor de don A. G. M. casado con doña M. P. C. P., por título de compraventa, para su sociedad de gananciales, según consta de la inscripción 2.ª de dicha finca, practicada el día doce de junio de mil novecientos noventa y aparece gravada con la anotación preventiva de embargo letra I practicada el día diecinueve de enero de dos mil once y prorrogada por la anotación letra M practicada el día diecisiete de septiembre de dos mil catorce, a favor de la entidad Banco Español de Crédito, SA. La anotación preventiva de embargo letra E practicada el día dieciséis de abril de dos mil nueve prorrogada por la anotación letra K practicada el día catorce de febrero de dos mil trece, que motivo el procedimiento Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos bajo el número 2123/2002, en el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Málaga, a instancia de la entidad Montes de Piedad y Cajas de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera contra los esposos don A. G. M. y doña M. P. C. P. y la entidad Construcciones A. Guerra Martínez, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria dicha anotación y prórroga están caducadas y pendiente de cancelación. Fundamentos de Derecho. En cuanto a la situación arrendaticia de la finca el artículo 31 en relación con el 25 apartado quinto de la Ley de Arrendamientos Urbanos 24/1994 de 24 de noviembre que establece lo siguiente: Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de local arrendado deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando el local vendido no estuviese arrendado, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: 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. Resoluciones de la Dirección General de los Registros entre otras 28-06-2001, 4-1-2008 y 15-06-2013 y 10 de Octubre de 2017. Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho en cuanto al decreto de adjudicación se suspende la inscripción por el defecto subsanable de no acreditarse la situación arrendaticia de la finca en el momento de la adjudicación, y para el caso de que la misma estuviese arrendada, las notificaciones prevenidas en dicho artículo, y en cuanto al mandamiento de cancelación de cargas se deniega la inscripción por el defecto de que la anotación letra E prorrogada por la K, practicada en virtud del procedimiento del que dimana este mandamiento, carece de virtualidad cancelatoria por encontrarse la misma cancelada por caducidad, al tiempo de la presentación del testimonio del nulo de adjudicación, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Estimándose dicho último defecto insubsanable, no procede practicar la anotación preventiva de suspensión. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.ª de la Ley Hipotecaria. Esta calificación puede (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica

reconocida por Esteban García Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Málaga 2 a día dieciséis de diciembre del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. O. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Unicaja Banco S.A.U.», interpuso recurso el día 24 de enero de 2018 mediante escrito en el que alega los siguientes argumentos: «Antecedentes de Hecho Primero.—Con fecha 22 de septiembre del año 2017 (y firmado electrónicamente en fecha 25/09/2017), la letrada de la administración de justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Málaga, Doña G. A. M. P., y dimanante del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales, seguidos bajo el número 213/2002 a instancia de mi representada, la entidad Unicaja frente a la entidad Construcciones A. Guerra Martínez S.L., A. G. M. y M. P. C. P., expidió mandamiento de cancelación de cargas de la finca de la finca registral 29.771-R1, decretando la cancelación de la inscripción que dio origen al procedimiento, y que ha sido ejecutada, así como todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la expedición de la cancelación de cargas. Segundo.—Con fecha 09/11/2017, fue presentado el citado mandamiento, ante el Registrador de la Propiedad número 2 de Málaga en solicitud de inscripción. Tercero.—El Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad número 2 de Málaga, al calificar el mandamiento de cancelación de cargas, hace constar que la anotación preventiva de embargo letra E, practicada a favor de Unicaja, el día 16/04/2009, prorrogada por la anotación letra K, practicada el día 14/02/2013, dimanante del procedimiento de ejecución de títulos no judicial 213/2002, tramitando ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Málaga, conforme al Art. 86 de la Ley hipotecaria, se encuentra caducada y pendiente de cancelación. Por dicha razón, deniega inscripción del mandamiento de cancelación de cargas. Cuarto.—Considerando esta parte que la mencionada denegación es improcedente es por lo que se formula el presente recurso, y ello por la eficacia de la certificación de cargas emitida en relación al inmueble ejecutado en el procedimiento, tal y como afirma el Tribunal Supremo sentencia de fecha 7 de julio de 2017. De esta forma, la situación registral que proclama dicha certificación, fija las condiciones para la adquisición del inmueble del 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. Nos remitimos a los fundamentos de derecho del presente recurso, dando por reproducidos aquí los argumentos de la doctrina del Tribunal Supremo (...) A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I.—La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si el mandamiento de cancelación de cargas puede ser inscrito o no, al estar caducada la anotación de embargo origen. Consideramos que el mismo debe ser inscrito, basando nuestra alegación en la doctrina del Tribunal Supremo, recogida en la sentencia de la Sala Primera de lo Civil, Sentencia 427/2017 de 7 de julio, que basándose en la eficacia de la certificación de cargas, acuerda la cancelación de las cargas posteriores, aunque estuviera caducada la anotación de embargo. Fundamentos de Derecho «Primero.—Comercial Sago S.A. formuló demanda solicitando la revocación del acuerdo denegatorio, dictado por la Sra. Registradora de la Propiedad de Torrelavega, respecto de la solicitud de cancelación de cargas posteriores a la que garantizaba la ejecución en la que se habla efectuado adjudicación a su favor de determinado inmueble, con la finalidad de que se declare judicialmente la procedencia de cancelar las cargas posteriores a la del embargo (Letra E),...» «Quinto.—Para la resolución del toma debatido hemos de acudir a la doctrina sentada por esta sala en su sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo (La Ley 8180/2007) que ha sido reiterada por la n.º 88/2015, de 23 de febrero, (La Ley 6648/2015) pues dicha doctrina -pese a que su formulación se hizo en relación con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (La Ley 111881)- ha de ser mantenida con arreglo a las disposiciones de la actual LEC 2000 (La

Ley 58/2000), 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 (La Ley 58/2000)). Dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante, los cuales quedarán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. La expedición de dicha certificación, sin duda, ha dado lugar a la extensión de nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad; y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del derecho del ejecutante (artículo 659.1 LEC (La Ley 58/2000)), 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. 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. II. Artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. III.-El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria (...)).».

IV

El registrador de la Propiedad, mediante escrito de fecha 31 de enero de 2018, elevó el expediente, con su preceptivo informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97, 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165, 175 y 321 del Reglamento Hipotecario; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017 y 9 de abril (ésta en consulta vinculante) y 13 de abril de 2018.

1. Habida cuenta de que el primero de los defectos de la nota de calificación, relativo a la situación arrendaticia de la finca, no ha sido impugnado, el recurso presentado tiene por objeto exclusivamente la negativa del registrador a cancelar la anotación preventiva de embargo relativa al procedimiento ejecutivo y las cargas posteriores a la misma, que gravan la finca, como consecuencia del despacho de la adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes del procedimiento en el que se trabó dicha anotación, que se encuentra caducada, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad.

La cuestión planteada ha sido objeto de estudio por esta Dirección General en numerosos recursos, por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. «Vistos»).

2. Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.^a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

De otro modo: caducada la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimanar y también la de su prórroga, ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

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

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

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

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro a este respecto, al regular la expresa caducidad de las anotaciones preventivas. Efectivamente, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 2 de la disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil, determina taxativamente que «las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron,

podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos».

Desde la inicial Ley Hipotecaria, la publicidad registral de los embargos se realiza mediante un asiento provisional, transitorio, de duración limitada, como es la anotación preventiva, frente al asiento de inscripción, de duración indefinida, que recoge situaciones duraderas. En este sentido la anotación preventiva de embargo se diferencia claramente de una hipoteca judicial. Ciertamente es que el Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959, previó en su artículo 199 la duración indefinida de la prórroga de la anotación preventiva. Ahora bien, ante los graves inconvenientes que suponía para el tráfico inmobiliario la permanencia de anotaciones de embargo prorrogadas, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en su disposición final novena, da nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria disponiendo expresamente la caducidad no ya solo de la anotación preventiva, sino también de su prórroga, quedando derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

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

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

4. Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que recuérdese gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, la certificación registral, hasta tiempos recientes ha sido estática, en el sentido de que informaban de la situación en un preciso momento temporal, lo que comportaba cierta información incompleta, ante posibles asientos posteriores a la fecha de la expedición de la certificación, que pudieran alterar su contenido.

En cierta medida estos riesgos se tratan de evitar mediante la comunicación prevista en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria y más recientemente mediante la certificación continuada prevista en los artículos 656.2 y 667.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada por la Ley 42/2015 de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por ello, aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que pueden existir procedimientos de ejecución que motivan anotaciones preventivas posteriores. En esta hipótesis puede ocurrir que una anotación preventiva anterior haya caducado y, al expedirse la certificación de dominio y cargas de la anotación posterior no se haga constar en la certificación la anterior anotación, por haber caducado con anterioridad a su expedición. Esta situación puede constituir un grave riesgo para los adjudicatarios de los procedimientos posteriores, por la existencia de un embargo cuya anotación se ha cancelado por caducidad, a la que, sin embargo, se le pretenda dar eficacia preferente.

Hay un argumento más que da la doctrina autorizada, sobre el enfoque que debe darse a esta cuestión, que guarda estrecha relación con el papel del Registro de la Propiedad y del registrador en el mantenimiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que es esencial para el desarrollo económico, y es que, sin desconocer la importancia de que las sentencias se ejecuten y de las legítimas expectativas de quien acude a una subasta judicial, es lo cierto que el ordenamiento jurídico tiene previstas las fórmulas precisas para que esos derechos no se desconozcan, mediante el mecanismo de la prórroga, que, según la última redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puede renovarse tantas veces como sea necesario.

Basta que el rematante inscriba su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria, pero parece sin embargo desproporcionado que, en sede registral, sin una declaración clara y terminante de la ley al respecto, se reconozca una eficacia cancelatoria de anotaciones posteriores a una anotación caducada, por el hecho de haberse expedido la certificación de dominio y cargas.

5. En cuanto al contenido de las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, recogidas en los precedentes «Vistos», ha de señalarse, en primer lugar, que están dictadas ambas, en relación con supuestos de hecho regidos por la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, y no por la actual; además, la primera de ellas establece claramente en su fundamento tercero que: «Es la propia parte recurrente la que, en el desarrollo del motivo, afirma que en ningún momento está recurriendo la calificación del registrador denegando la cancelación de las cargas posteriores ni la caducidad de su anotación de embargo, por lo que carece de sentido sostener que dicha norma ha sido infringida, sin perjuicio de que la pretensión de no afectación de la adquisición del dominio por los embargos que figuran en el Registro anotados con posterioridad a su propia anotación pueda sostenerse invocando la adecuada aplicación de otras normas jurídicas».

En estas dos Sentencias queda claro que no se impugna propiamente la actuación registral, sino que se contiende sobre la preferencia entre distintas anotaciones; en resumen, en sede judicial, puede discernirse sobre preferencia entre cargas, con independencia de su caducidad en el Registro, como se desprende del hecho de que en todas las sentencias indicadas hayan sido demandados los titulares de las cargas cuya cancelación no pudo practicarse.

6. El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática.

En la Resolución de esta Dirección General de 11 de enero de 2017, y las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución.

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

Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin

embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario.

7. Como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, debe diferenciarse la actuación y proceder registral de la actuación en sede judicial.

Registralmente el defecto debe ser confirmado, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

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

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

9. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

En este sentido cabe destacar que en el supuesto de la de 7 de julio de 2017, aunque el procedimiento se inició como un juicio verbal de impugnación de la calificación del registrador en los términos previstos en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, ya desde su primera instancia se amplió el llamamiento procesal incluyendo como demandados a los acreedores titulares de anotaciones de embargo posteriores a la

anotación caducada que había sustentado el procedimiento de ejecución que culminó con el mandamiento de cancelación denegado, por lo que esta intervención se produjo con motivo del recurso contra la calificación (extremo que en este caso no concurre).

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

10. De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.^a del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación.

Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 23 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.