

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9621** *Resolución de 27 de junio 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 Madrid n.º 29, por la que suspende 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 doña E. S. S., don R. O. B. y don R. M. G. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que suspende 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 30 de enero de 2018 por el Juzgado de lo Social número 41 de Madrid, en los autos de ejecución número 82/2012, 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 Madrid número 29 –día 21 de febrero de 2018–, la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, fechada el día 18 de julio de 2012, se encontraba ya caducada, y habiendo sido cancelada por caducidad con fecha 5 de octubre de 2016.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Mandamiento de cancelación de embargo expedido el 30/01/2018 por el Juzgado de Lo Social N.º 41 de Madrid, número de autos 1298/2011.

Dicho documento causó el día 21/02/2018 el asiento de presentación número 195 del diario 106.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: 1.–No consta la firmeza de la resolución a efectos procesales. 2.–No resulta del mandamiento presentado la existencia o no de sobrante. 3.–Al haber caducado la anotación base del procedimiento no procede la cancelación de las cargas posteriores conforme a las Resoluciones que se citan en fundamentos. Fundamentos de Derecho: Artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 174, 193 y 207 del Reglamento Hipotecario, Artículo 263 de la Ley de Procedimiento Laboral, en relación con los artículos 672 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14-01-2015 y 2-10-2017.

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, catorce de marzo del año dos mil dieciocho. El Registrador.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, E. S. S., don R. O. B. y don R. M. G. interpusieron recurso el día 12 de abril de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Alegaciones.

Primera.

Se ha seguido ante el Juzgado de lo Social n.º 41 de Madrid, procedimiento ordinario 1298/2011 y de ejecución 82/2012 a instancias de los interesados frente a la empresa "Datinfor El Portal de los Concesionarios, SL" en reclamación de cantidad.

Segunda.

En el citado procedimiento, y a través de mandamiento expedido por el Juzgado el 21 de mayo de 2.012, se procedió a acordar el embargo de la Finca n.º 10583/9 del Registro de la Propiedad de n.º 29 de Madrid. Dicho embargo dio lugar a que se tomara en el referido Registro de la Propiedad, anotación de embargo letra A sobre la Finca referida, con fecha 18 de julio de 2012.

Posteriormente el embargo fue ampliado a favor de Doña E. S. S., haciéndose constar en el Registro con la correspondiente anotación (...)

Tercera.

En dicho procedimiento ejecutivo se acordó expedir mandamiento al efecto de que se procediera a expedir certificación de dominio y cargas en referencia a dicha Finca, lo que se llevó a efecto con fecha 18 de julio de 2.012 según se hizo constar en el Registro.

Nos remitimos a la nota informativa de la finca (...) donde consta la anotación sobre la expedición de la certificación de cargas.

Posteriormente, se procedió a la subasta de la referida Finca, en la que los interesados procedieron a adjudicarse la misma.

Con fecha 13 de julio de 2.016, se dictó Decreto de adjudicación de la referida Finca a favor de los interesados (junto con D.ª M. M., quien renunció a la adjudicación a favor de los ahora interesados).

Dicho decreto de adjudicación ha resultado inscrito, constando a día de hoy la finca inscrita a favor de D.ª E. S. S., Don R. O. B. (en ambos casos para su sociedad de gananciales) y Don R. M. G. (...)

Cuarta.

El pasado mes de diciembre los interesados solicitaron del Juzgado de lo Social n.º 41 de Madrid, que se expediera mandamiento de cancelación de la anotación de embargo acordada en la ejecución 83/2012 así como de cancelación de todas las cargas posteriores.

Con fecha 16 de enero de 2.018 el Juzgado de lo Social dictó Decreto acordando la cancelación solicitada y la expedición del correspondiente mandamiento al Registro (...)

Con fecha 30 de enero de 2.018 se expidió mandamiento de cancelación de cargas, dirigido al Registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid, al efecto de que el mismo procediera a la cancelación de la anotación letra A y su nota marginal, así como de las anotaciones posteriores a la que dio lugar a la ejecución.

El Registrador de la propiedad, ha denegado la cancelación de las cargas posteriores por tres motivos:

1. No consta la firmeza de la resolución a efectos procesales.
2. No resulta del mandamiento presentado la existencia o no del sobrante.

3. Al haber caducado la anotación base del procedimiento no procede la cancelación de las cargas posteriores conforme a las Resoluciones que se citan en Fundamentos".

El presente recurso se dirige frente a la citada resolución denegatoria, si bien únicamente respecto al motivo n.º 3, es decir, a la causa de denegación consistente en:

"3. Al haber caducado la anotación base del procedimiento no procede la cancelación de las cargas posteriores conforme a las Resoluciones que se citan en Fundamentos" (...)

Quinta.

La motivación que da el Registrador para no cancelar las anotaciones de embargo posteriores, reside en el hecho de que en el momento en el que se procedió a presentar el mandamiento de cancelación de cargas posteriores en el Registro, la anotación de embargo letra A acordada en el procedimiento en el que se expide el mandamiento de cancelación de cargas, habría caducado, considerando por ello que no procedería la cancelación de las cargas posteriores a la misma. Denegando por ello la cancelación interesada en el mandamiento, en lo referido a las anotaciones de embargo posteriores.

Dicha conclusión contradice la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, que establece, en resumidas cuentas, que desde el momento en el que se expide la certificación de cargas queda fijada de forma definitiva la situación de la Finca en lo que a la situación de cargas se refiere, sin que la posterior caducidad de la anotación de embargo en cuestión vaya a afectar a dicha situación.

Consecuentemente, producida la adjudicación, procede la cancelación de todas las cargas posteriores, de conformidad con el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En nuestro caso, la certificación de cargas fue expedida el 18 de julio de 2012, por lo que a partir de ese momento la situación quedó definitivamente fijada a estos efectos.

A mayores, todos los titulares de las cargas posteriores que constan anotadas en el Registro han tenido conocimiento de la existencia de una anotación de embargo preferente de los interesados letra A, así como que se había expedido certificación de dominio y cargas con anterioridad en referencia a dicha anotación letra A.

Sexta.

La cuestión sobre la eficacia y alcance de la certificación de cargas ha sido ya resuelta desde la sentencia de 5 de diciembre de 1994 de la Sala Primera del Tribunal Supremo. En la misma ya se establecen las bases de que tras la expedición de la misma, quedan fijadas las condiciones para la adquisición (en subasta) del bien inmueble del que se trate.

Posteriormente, la misma Sala Primera, en su sentencia de fecha 12 de marzo de 2007 y posteriormente en su sentencia de fecha 23 de febrero de 2015, ha resuelto precisamente la cuestión que aquí se suscita, la de la procedencia de la cancelación de las anotaciones de embargo posteriores a la referida al embargo ejecutado, con independencia de que la anotación referida al embargo ejecutado haya podido caducar. Y ello siempre y cuando se hubiera procedido a emitir la certificación de dominio y cargas en el procedimiento referido al embargo ejecutado, estando vigente la anotación de dicho embargo.

Así, la sentencia de fecha 12 de marzo de 2007 indica:

"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."

Por su parte, la sentencia de fecha 23 de febrero de 2015, parafraseando continuamente a la anterior, y constituyendo jurisprudencia en sentido estricto, resuelve la cuestión en los mismos términos, que en definitiva implican la procedencia de la cancelación de las cargas posteriores a la que ha dado lugar a la adjudicación aunque la anotación causada en referencia a ésta estuviera caducada en el momento de presentación del mandamiento de cancelación.

Séptima.

La referida Jurisprudencia procede, en definitiva, a determinar la procedencia de la cancelación de cargas prevista en el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (equivalente a estos efectos al artículo 674 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil), con independencia de que la anotación del embargo esté vigente o no al momento de acordarse la referida cancelación. Y ello siempre y cuando sí que hubiera estado vigente al momento de expedirse la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (equivalente al artículo 656 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil).

Consecuentemente, siendo procedente la expedición del mandamiento de cancelación de cargas, procederá, por aplicación del artículo 175 Segunda del Reglamento Hipotecario, la cancelación de las cargas con la sola presentación del mismo y ello tanto si la anotación de embargo referida a la adjudicación se encuentra vigente al momento de la presentación del mandamiento de cancelación, como si no se encuentra vigente.

Razón ante la cual, la resolución del Registrador es contraria a Derecho y procede ser revocada, procediendo a acordarse la cancelación de cargas interesada en el mandamiento, procediendo a la cancelación de todas las cargas posteriores a nuestra anotación.

Octava.

A mayores, se dan dos circunstancias adicionales en este caso, que muestran aún con más claridad la procedencia de la cancelación de las cargas, a la vista de la doctrina referida:

– En el momento de producirse la subasta, la anotación de embargo no había caducado. Es así que la subasta se realizó en referencia a una anotación de embargo plenamente vigente. Y si la situación ya ha de quedar fijada desde el momento de la expedición de la certificación de cargas, más aún cuando la subasta ya se ha producido.

– Como antes hemos indicado, todas las cargas y anotaciones posteriores se han practicado con conocimiento de la existencia de la anotación letra A, así como de la expedición de la certificación de cargas, por lo que existe pleno conocimiento en todos los titulares de cargas posteriores del embargo del Juzgado de lo Social n.º 41 de Madrid (a instancias de los interesados), de su carácter preferente, y de que se ha expedido certificación de cargas en referencia a dicho embargo letra A.

Lo que ahonda en la idea de que la situación ha quedado fijada y que todas las partes tienen conocimiento de la situación, ya que no sólo se ha expedido certificación de cargas en el procedimiento que ha dado lugar a la anotación, sino que también ello ha tenido lugar en referencia al otro procedimiento.

Por todo lo cual, procede la estimación del recurso y que se proceda a la cancelación de las cargas posteriores a la anotación letra A de la Finca n.º 10583/9 del Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid, y en concreto la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores y de las notas marginales correspondientes.»

#### IV

El registrador emitió informe el día 17 de mayo de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97, 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165, 175 y 321 del Reglamento Hipotecario; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 237 y 263 y la disposición final cuarta de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social; 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), 13 y 23 de abril de 2018.

1. Habida cuenta de que los dos primeros defectos de la nota de calificación, relativos a la falta de constancia en el mandamiento de la firmeza de la resolución y de la existencia o no de sobrante, no han sido impugnados, el recurso presentado tiene por objeto exclusivamente la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo relativa al procedimiento ejecutivo que gravan la finca, en virtud del mandamiento de cancelación de cargas, resultante del procedimiento en el que se trabó dicha anotación, que se encuentra caducada y cancelada, 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 mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimanar 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 informaba de la situación en un preciso momento temporal, lo que comportaba cierta información incompleta, ante posibles asientos posteriores a la fecha de la expedición de la certificación, que pudieran alterar su contenido.

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

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

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

Hay un argumento más que da la doctrina autorizada, sobre el enfoque que debe darse a esta cuestión, que guarda estrecha relación con el papel del Registro de la Propiedad y del registrador en el mantenimiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que es esencial para el desarrollo económico, y es que, sin desconocer la importancia de que las sentencias se ejecuten y de las legítimas expectativas de quien acude a una subasta judicial, 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 contiene sobre la preferencia entre distintas anotaciones; en resumen, en sede judicial, puede discernirse sobre preferencia entre cargas, con independencia de su caducidad en el Registro, como se desprende del hecho de que en todas las sentencias indicadas hayan sido demandados los titulares de las cargas cuya cancelación no pudo practicarse.

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

En la Resolución de 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 del 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 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».

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

10. De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultados 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 a los adquirentes de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 27 de junio de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.