

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12458** *Resolución de 10 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y el Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Torrijos, por la que se deniega la cancelación de anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por doña R. P. F., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Embutidos Nejosa, SL», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Torrijos, don José Antonio Garvía Pastor, por la que se deniega la cancelación de anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución, en el que ha recaído el correspondiente decreto de adjudicación, por estar caducada y cancelada por caducidad la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

#### Hechos

##### I

Por virtud de mandamiento dictado el día 8 de abril de 2015, aclarado por decreto de fecha 26 de abril de 2017 y vuelto a aclarar por otro de fecha 22 de mayo de 2017, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Torrijos ordenó la cancelación de la anotación de embargo causada en dicho procedimiento –letra A, modificada por la B–, así como la de las cargas posteriores a la misma –letras C, D, E, F y G–. A la fecha de presentación de dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Torrijos –1 de junio de 2017–, la anotación letra A, modificada por la B, en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada, puesto que dicho embargo se anotó el día 23 de abril de 2013, con lo que, a la fecha de presentación del mandamiento judicial, la anotación estaba caducada y fue cancelada por caducidad al inscribir la adjudicación acordada en el mismo procedimiento judicial.

##### II

La referida documentación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Torrijos, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Torrijos Entrada N.º: 5237 del año: 2017. Asiento N.º: 1.052 Diario: 191. Presentado el 01/06/2017 a las 12:06. Presentante: P. F., R. Interesados: “Embutidos Nejosa SL”, “Almacenes Yubero, SL”. Naturaleza: Mandamiento judicial. Objeto: Cancelación cargas posteriores. Juicio N.º: 444/2013 de 22/05/2017. Juzgado: Juzgado Primera Instancia e Instrucción número 2 de Torrijos . Acuerdo de calificación registral Presentado el mandamiento expedido el 22/05/2017 por don L. D. F., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Torrijos, en el procedimiento de “ejecución de títulos judiciales” número 444/2013 –procedimiento de origen: juicio cambiario número 605/2012 – asiento 1052/191–, no procede practicar cancelación registral alguna, por cuanto la anotación preventiva de embargo decretada en el indicado procedimiento –letra A, subsanada por la anotación letra B, de la finca registral número 7948 de Torrijos, al reverso del folio 154 del tomo 2698, libro 302, practicada el 23/04/2013–, y su nota marginal de expedición de certificación de cargas, constan canceladas por caducidad de aquella, con esta misma fecha, con ocasión de la inscripción del correspondiente testimonio del decreto de adjudicación dictado en el procedimiento –conforme a lo dispuesto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 206.13.<sup>a</sup> y 353 de su Reglamento–, no siendo posible, por tanto, la

cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación –anotaciones preventivas de embargo letras C, D, E, F y G y sus correspondientes notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas y de afección fiscal–, al haber perdido su rango registral la indicada anotación y cuya cancelación deniego por el presente acuerdo –artículos 86, 20 y 79 de la Ley Hipotecaria y 175.2 de su Reglamento–. Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, una vez caducada la anotación preventiva de embargo se podrá inscribir la adjudicación, solo si se cumple el requisito del tracto sucesivo, pero no se pueden cancelar las cargas posteriores, al haber perdido la primera anotación su prioridad registral –Ver resoluciones de 28/09/1987, 06/04/1994, 07/10/1994, 10/02/2014, 08/08/2014 y 17/09/2014–. Efectivamente es doctrina reiterada de la Dirección General que la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando todavía no se haya cancelado el asiento. Esta consideración, tratándose de una anotación de embargo, determina la pérdida de prioridad de ésta y la mejoría de rango de las cargas posteriores, no siendo por ello posible, desde el momento de la caducidad, proceder a la cancelación de éstas en virtud del mandamiento previsto en el artículo 175.2.º, que solo alcanza a las cargas no preferentes –entre otras muchas, resoluciones de 09/09/1991, 25/03/1996, 18/06/1999, 7/12/2006, 30/06/2007, 11/12/2008, 20/07/2010, 05/12/2011, 25/10/2012, 15/06/2013, 11/09/2013, 03/12/2013, 03/06/2014, 08/08/2014, 05/02/2014 y 03/06/2014–. El asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo (...) Torrijos, 30 de junio de 2017 El registrador.–Fdo: José-Antonio Garvía Pastor».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. P. F., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Embutidos Nejosa, SL», interpuso recurso el día 20 de julio de 2017 mediante escrito en el que alega, resumidamente: «(...) Motivación jurídica del recurso: Primero.–(...) El Registro de la Propiedad de Torrijos inscribe el dominio de la finca a nombre de “Embutidos Nejosa, SL”, en virtud del decreto de adjudicación testimoniado en el mandamiento, pero deniega la cancelación de las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo que originó la misma, alegando, en esencia, la caducidad de la misma. Consideramos que existen dos motivos por los cuales procede la cancelación de dichas cargas posteriores como dispone el Letrado de la Administración de Justicia en su Mandamiento, que exponemos a continuación. Segundo.–Como primer motivo que alegamos, debemos remitirnos a la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo en su sentencia de fecha 12/03/2007, reiterada nuevamente en su sentencia de fecha 23/02/2015, resolviendo el Alto Tribunal, de manera definitiva y concluyente, la cuestión que nos ocupa (...) En esencia, el Tribunal Supremo resuelve que la certificación de cargas previamente expedida por el Registrador tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y 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. Y en consecuencia, la aprobación del remate y el dictado del auto de adjudicación con lleva la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores. Podemos citar, además, numerosa jurisprudencia menor emanada de las distintas Audiencias Provinciales, las cuales, como no puede ser de otra manera, siguen el criterio establecido de manera definitiva por el Tribunal Supremo en cuanto a que la caducidad de la anotación preventiva de embargo que dio lugar a la adjudicación no impide la cancelación de las cargas posteriores. Sirvan de ejemplo las sentencias de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de fecha 20/01/2016, y la más reciente, de la Audiencia Provincial de Huesca de fecha 26/01/2017. Citamos asimismo, el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, el cual entendemos de total aplicación a nuestro supuesto, el cual estipula lo siguiente –artículo 175.2.ª: “Cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o

derecho embargado, se cancelarán las inscripciones v anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo, aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con solo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1518 de la LEC.” Y por último, Citamos el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el mismo sentido del artículo del Reglamento Hipotecario antes referido, el cual reza del siguiente tenor literal: –Artículo 674: “A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado él remate o la adjudicación. Asimismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones u anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656 (...)”. Tercero.–En segundo lugar, y para el improbable supuesto de que no sea estimado el motivo anterior, debemos poner de manifiesto que no puede entenderse caducada la anotación preventiva de embargo que dio lugar a la adjudicación pues no habrían transcurrido cuatro años desde la fecha en que dicha anotación surtió efectos, como explicamos a continuación. Nos remitimos expresamente a la certificación literal expedida en su momento por el Registro de la Propiedad de Torrijos de la finca litigiosa (...) cuya copia adjuntamos. En dicha certificación podemos comprobar que la anotación preventiva de embargo a favor de “Embutidos Nejosa, SL”, señalada con la letra A, de fecha 23/03/2013, fue “inutilizada accidentalmente” por motivos que desconocemos –suponemos que por algún error material del Registro al inscribir la anotación en el libro–, siendo cancelada y tachada dicha anotación letra A, constando la firma del Registrador en dicha cancelación. Posteriormente, más de cuatro meses después, el Registrador subsana y rehabilita dicha anotación preventiva de embargo tras la inutilización accidental de la anterior, con fecha de efecto 04/09/2013. Pues bien, la Ley Hipotecaria, en su artículo 220, estipula que un concepto rectificado surtirá efectos, en todo caso, desde la fecha de su rectificación: –Artículo 220: “El concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso sino desde la fecha de la rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar contra la falsedad o nulidad del título a que se refiere el asiento que contenía el error de concepto o del mismo asiento”. Constando en dicha certificación que la anotación preventiva señalada con la letra A al ser inutilizada fue cancelada y tachada por el Registrador, no surtiría efectos sino desde que dicha anotación fue inscrita en un nuevo asiento, el señalado con la letra B, de fecha 04/09/2013. En consecuencia, entendemos que la anotación preventiva de embargo no estaría caducada al momento de la presentación del mandamiento judicial (01/06/2017) para su inscripción, pues no habrían transcurrido cuatro años desde el 04/09/2013 en que dicha anotación fue subsanada y rectificada, al constar inutilizado el asiento anterior, conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Entendemos por tanto, la improcedencia de la denegación de la cancelación de cargas posteriores expresada por el Registro de la Propiedad de Torrijos en su Acuerdo de Calificación Registral hoy recurrido por cualesquiera de los motivos expresados en el cuerpo de este escrito».

## IV

Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Torrijos, el letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado presentó el siguiente escrito de alegaciones: «D. L. D. F. letrado de la Administración de Justicia y del Juzgado número 3 [sic] de Torrijos en virtud del despacho recibido por el Registrador de la Propiedad y de conformidad con lo establecido en el artículo 327, párrafo IV de la Ley Hipotecaria procede realizar las siguiente calificación [sic]: Vista la calificación del Sr. Registrador de la propiedad así como el recurso presentado por la mercantil Embutidos Nejosa, no puede sino éste Letrado que estar en desacuerdo con la calificación efectuada por el registrador, pues, procedería causar indefensión a todos aquellos que participen en la subasta y se les haga saber que estando a su disposición la certificación de cargas en

el juzgado resulta que la misma ya no es válida pues la anotación que trae causa de la misma se canceló, y por lo tanto se deberán hacer cargo de las anotaciones posteriores. Pues bien entiendo que una vez solicitada la certificación de cargas esta subsiste hasta que por parte del órgano judicial la extinga, así lo determina el artículo 83 LH y 642 y 656 LEC, y que por lo tanto estamos en un escenario distinto que es la ejecución del bien y no en la mera anotación preventiva de un crédito, que está sujeto a plazo. Téngase en cuenta que la certificación de cargas se expide con anterioridad a la caducidad de la anotación preventiva y se hace para proceder a la fase de ejecución del bien, certificación que garantiza a todos los que participen en la ejecución que son las cargas existentes y de las que se responsabilizan, en ningún momento y tampoco la ley determina que la certificación de cargas se extinguen por que caduca la anotación preventiva, pues las anotaciones judiciales, y en el presente la certificación de cargas, deben de realizarse por el órgano judicial que la mandó. En el supuesto de que no fuere así se daría la paradoja que el que participara en la ejecución no sabría a qué atenerse, pues no tendría ningún valor la certificación de cargas y tampoco se entendería que ordenare la LEC que por parte del Secretario judicial se procediera expedir mandamiento de anotación y cancelación de cargas inscritas y anotadas con posterior a la certificación de cargas cuando la misma no tiene ningún valor por cancelación de la anotación preventiva de la garantía que tuviera el ejecutante, si por cualquier motivo se extendiera la ejecución forzosa y por lo tanto la realización del bien más allá de los 4 o 8 años de la prescripción, incluso cuando la subasta se hubiese procedido realizar dentro de plazo y por lo tanto el adjudicatario actuase correctamente con conocimiento de las cargas existentes, como es el caso, téngase en cuenta que la liquidación de las cargas se efectúa el 26/06/2014 por el Secretario Judicial y de conformidad con las remitidas por el Registrador de la Propiedad y la subasta también se realizó dentro de plazo 2015 además y para más inri el primer decreto de adjudicación también es del 25/02/2015. Por todo ello entiendo que se deberá de proceder dar cumplimiento a lo acordado por mandamiento de inscripción y cancelación de las cargas posteriores a las tramitadas en el presente procedimiento como bien se indica en el artículo 674 de la LEC».

V

El registrador de la Propiedad de Torrijos emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.º, 165 y 175 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, 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 y 7 de agosto de 2014, 28 de enero de 2015 y 19 y 20 de julio de 2017.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso ha sido objeto de estudio por esta Dirección General en numerosos recursos, por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (*vide* «Vistos»).

En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar la anotación preventiva de embargo posterior a la letra A modificada por la B, que grava 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.

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).

Aunque a la fecha de 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, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. 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).

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 de los que dimanar ya se había producido, en consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de la anotación preventiva de embargo posterior, que se encuentra vigente, al estar caducada la anotación del embargo letra B, 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 la prórroga de dicha anotación preventiva, en cuyo caso hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél.

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

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria es clara 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.

Es por ello, por lo que 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 en 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, en sede registral, 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 a 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado 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. En conclusión, 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.

Pero, el actual titular registral 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) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar 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 Española y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), como así ha ocurrido en la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017.

8. En cuanto a la alegación que realiza la recurrente en el punto tercero del recurso, indicando que el plazo de vigencia de la anotación debe contarse desde la fecha de su «rehabilitación», está claro que no es así, la anotación quedó ilegible por haberse escrito encima de la misma, por cuestión de error de impresión, así que una vez comprobado la incidencia, se resuelve el problema reproduciendo el contenido del asiento dañado, conforme a lo que establece el artículo 321 del Reglamento Hipotecario, y sin que dicha rectificación de errores implique prórroga ni cambio de fecha del asiento originario (artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 321 del Reglamento Hipotecario), como se puede comprobar además, viendo el historial registral, por cuanto la anotación transcrita conserva su fecha originaria –23 de abril de 2013–, solo se añade una diligencia fechada el 4 de septiembre de 2013, que indica el día en que se practicó la rectificación de errores; alega además la recurrente que conforme al artículo 220 de la Ley Hipotecaria, los efectos de la rectificación se producen desde la fecha en que ésta se practica, pero dicho precepto se refiere a los errores de concepto, y ahora nos encontramos ante la subsanación de un error material, no de concepto, por lo que tampoco puede acogerse su alegación en este aspecto, puesto que el referido precepto no es aplicable a estas rectificaciones de errores materiales o de pura mecánica. Hay que añadir, por último, que la recurrente usa inadecuadamente la palabra cancelación, pues la anotación no se cancela, sino que se rectifica un error material.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 10 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.