

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11958** *Resolución de 16 de octubre 2015, 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 A Coruña n.º 2, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución de finca, en el que ha recaído el correspondiente decreto de adjudicación, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don R. G. R., en nombre y representación y en su condición de Administrador concursal de «Efcál, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de A Coruña número 2, don Hermes Rego Valcarce, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución de finca, en el que ha recaído el correspondiente decreto de adjudicación, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

#### Hechos

##### I

Por virtud de decreto firme dictado el día 20 de marzo de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de A Coruña, se adjudicó una finca, perteneciente al Registro de la Propiedad de A Coruña número 2, y se ordenó la cancelación de la anotación de la que trae causa el procedimiento -letra A-, así como la de todos los derechos anotados o inscritos con posterioridad.

##### II

El mandamiento se presentó en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 2 el día 4 de marzo de 2015, y en dicha fecha la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, fechada el día 2 de marzo de 2011, se encontraba ya caducada, siendo la referida documentación calificada desfavorablemente en nota del siguiente tenor: «Registro de la Propiedad N. 2 de A Coruña El precedente mandamiento fue presentado el día 4 de marzo del presente año, bajo el Asiento número 1393 del Diario 67, habiendo sido retirado a instancia del presentante, y reintegrado de nuevo a este Registro de la Propiedad el día 2 del corriente mes y año, siendo calificado dentro del plazo legal, atendiendo a los siguientes: Hechos: En el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 0000008/2011-MR seguido en el Juzgado de Primera Instancia N. 4 de A Coruña, fue dictado decreto firme, de fecha 20 de marzo de 2014, por el que se adjudica al ejecutante Efcál, SL la finca número 93097 de este Registro, y se acuerda la cancelación de la nota marginal causada como consecuencia de la expedición de la certificación de dominio y cargas en su día expedida por este Registro de la Propiedad, así como la anotación preventiva de embargo que ha originado la adjudicación, así como las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso aquellas que se hubieran verificado después de expedida dicha libra certificación, librándose al efecto, una vez firme dicha resolución, el oportuno mandamiento de cancelación, por duplicado, al Registro de la Propiedad N. 2 de A Coruña.—El presente mandamiento fue expedido el día 2 de mayo de 2014 por la secretaria judicial de dicho juzgado, y en el se ordena llevar a efectos las cancelaciones acordadas en la resolución que refiere el párrafo precedente.—La anotación preventiva de embargo

practicada en virtud de lo ordenado en dicho procedimiento, cuya cancelación ahora se ordena, es la anotación letra A de la expresada finca 93097, la cual fue practicada el día 2 de marzo de 2011, sin que haya sido prorrogada, por lo que, a la fecha de presentación del presente mandamiento de cancelación ya había caducado, al haber transcurrido el plazo de cuatro años de su vigencia. A mayor abundamiento señalar que dicha anotación preventiva de embargo letra A se cancela por caducidad, con fecha de hoy, como consecuencia del despacho del testimonio del decreto de adjudicación de esta finca, el cual fue presentado el mismo día que el mandamiento, bajo el Asiento número 1392 del Diario 67. Fundamentos de Derecho: En consecuencia no es posible la cancelación de los asientos posteriores (anotaciones preventivas de embargo letras B y C), ya que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el referido plazo, hayan sido canceladas o no, habiendo ganado rango los asientos posteriores en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación caducada y no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Artículos 1, 70, 77, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria y 175-2 de su Reglamento de aplicación y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 18 de noviembre de 2004; 14 de enero del 2005; 15 de febrero de 2007; 28 de octubre de 2010; 5 de diciembre del 2011; 20 de julio del 2012; 24 de julio de 2013; 3 de diciembre de 2013; y 22 de abril de 2015. El Registrador que suscribe, teniendo el defecto señalado el carácter de insubsanable, acuerda denegar la cancelación de cargas decretada. No se toma anotación de suspensión, dada la prórroga automática del asiento de presentación. El citado asiento queda prorrogado por un plazo de sesenta días a partir de la fecha de la recepción de la última notificación.—Contra la presente nota de calificación (...) A Coruña, 23 de junio de 2015. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don R. G. R., en nombre y representación y en su condición de administrador concursal de «Efcál, S.L.», interpuso recurso en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «(...) Hechos y Fundamentos Carácter previo. Decreto de adjudicación de finca libre de Cargas. Propiedad libre de cargas. Certificado de dominio y Cargas en procedimiento En fecha 4 de marzo de 2015 el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de A Coruña, testimonio del decreto y mandamiento firmes, dictado el día 20 de marzo de 2014, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de A Coruña, expresado. (...). A continuación haremos una breve exposición fáctica cronológica, para comprender la situación actual. El 11 de enero de 2011 se despacha ejecución a instancia de Efcál, S.L., frente a un deudor, cuya identidad no viene al caso, trabándose embargo por decreto de la misma fecha de la finca registral n.º 93.097, anotándose en el Registro de la Propiedad, solicitándose la expedición de la certificación registral de título y gravámenes. El 27 de mayo de 2011, se expide certificación, conforme el artículo 656 Ley de Enjuiciamiento Civil para los autos de ejecución del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 8/2011, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de A Coruña, en virtud de mandamiento judicial de 28 de marzo de 2011. La relación de cargas resultante de la información del Registro de la Propiedad de 15 de enero de 2013, aparecen las siguientes anotaciones preventivas de embargo: 1.º Anotación de Embargo ejecutivo a favor de Efcál, S.L., anotado con la letra A, de fecha 2 de marzo de 2011. 2.º Anotación de Embargo ejecutivo a favor de Procodis Hortícola Sociedad Cooperativa Limitada y Coruñesa de Productos Hortícolas, S.L., anotado con la letra B, de fecha 18 de junio de 2012. La Anotación de Embargo administrativo a favor de Xunta de Galicia, resultante de la información del Registro de la Propiedad de 23 de junio de 2015. 3.º Anotación de Embargo administrativo a favor de Xunta de Galicia, anotado con la letra C, de fecha 6 de septiembre de 2013. (...). El 16 de diciembre de 2013, el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de A Coruña, acuerda la venta de la finca mediante subasta a la que solo concurre

Efcal, SL, que resulta adjudicatario de la finca, como se acredita en el Decreto de 20 de marzo de 2014. El Decreto de 20 de marzo de 2014 en su parte dispositiva dice literalmente que: «Adjudicar al ejecutante Efcal, S.L., con NIF (...) y domicilio en la calle (...), de Santiago de Compostela, A Coruña, el bien inmueble descrito en el antecedente de hecho primero de la presente resolución, por la cantidad de (...) euros, que se le debe por todos los conceptos»: (...). El mandamiento de 20 de marzo de 2014 dirigido al registrador del Registro de la Propiedad n.º 2 de A Coruña, dice literalmente: «... se ha acordado remitir a VD. El presente a fin de que proceda a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que ha originado al adjudicación, respecto de la finca que luego se describirá, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a que se refiere el antecedente de hecho primero de la resolución de adjudicación, que por testimonio se acompaña al presente, incluso de las que se hubiera verificado después de la expedida certificación a que se refiere el artículo 656 de la L.E.C.». (...) El 20 de octubre de 2014 se presentó en Registro de la Propiedad la liquidación del impuesto TPYAJD. El 12 de noviembre de 2014 se presenta testimonio de decreto de adjudicación, presentado en el Registro el 27 de octubre de 2014, suspendiéndose su inscripción por un defecto subsanable, relacionado con el arrendamiento de los locales. (...) Han sido las impresionantes dificultades, obstaculizaciones para instar la inscripción de la finca, pues concurrieron unas vicisitudes extraordinarias en la ejecución que impedían obtener la documentación requerida para practicar el asiento por el Registro, incluso hubo de acudir a un testimonio, extendido por el Juzgado el 27 de febrero de 2015, para subsanar la cuestión de la posesión alegada en su día por el Registrador. Finalmente se dicta una diligencia de ordenación acordando que la posesión del inmueble subastado corresponde a la parte ejecutante y adjudicataria, Efcal, S.L. Es muy relevante el hecho que la fecha de expedición del testimonio judicial, el viernes 27 de febrero de 2015, es decir, el día antes de la caducidad del asiento de la anotación preventiva de embargo a favor de mi representada (...). El decreto y el mandamiento judicial origina la inscripción de la finca a nombre del recurrente (...), sin embargo presentada la documentación judicial más arriba indicada fue objeto de calificación negativa, acordando el Registrador denegar la cancelación de las cargas decretadas, con fundamento en que la anotación preventiva de embargo no ha sido prorrogada, por lo que a la presentación del mandamiento de cancelación ya había caducado, al haber transcurrido el plazo de 4 años desde su vigencia, 2 de marzo de 2011, sin prorrogarlo. En conclusión: (...) La anotación preventiva de embargo tiene como finalidad transitoria la de garantizar la efectividad de un derecho al resultado de un proceso de ejecución, que concluye con un decreto judicial adjudicando la finca ut supra en pleno dominio y libre de cargas a Efcal, S.L. La finalidad cautelar de la anotación preventiva en el procedimiento de ejecución se proyectó, y desplegó su eficacia, asegurando al ejecución sobre ella finca objeto de anotación. La anotación preventiva no constituye un derecho real, ni altera la naturaleza del crédito, lo que otorga es una preferencia sobre el crédito, nacido con posterioridad a la traba. La anotación preventiva de embargo nace de una decisión judicial, también interesa recordar que la inscripción en nuestro ordenamiento jurídico no tiene carácter obligatorio, y huelga decir que tampoco tiene carácter constitutivo. La publicidad de la traba con su constancia en el Registro de la Propiedad tiene como propósito dar a conocer a los acreedores posteriores la existencia de un crédito con preferencia, sin perjuicio de la protección de los terceros hipotecarios. A continuación citare unas resoluciones judiciales constitutivas de Jurisprudencia que definen a la perfección la naturaleza de la anotación preventiva de embargo: Tribunal Supremo (Sala de lo Civil). Sentencia núm. 573/1998 de 16 junio. Marginal de Aranzadi RJ 1998\4898 (...). Audiencia Provincial de Toledo (Sección 1.ª) Sentencia núm. 395/2000 de 10 noviembre. Marginal de Aranzadi JUR 2001\48528 (...). Segundo. Finalidad de la anotación preventiva de embargo. La anotación preventiva de embargo practicada según los artículos 42 de la Ley Hipotecaria y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre un bien inmueble del deudor en virtud de mandato judicial en el seno de un procedimiento de apremio, tiene por objeto asegurar la efectividad del derecho de crédito, por lo que si este derecho ya ha sido efectivamente ejecutado mediante la enajenación forzosa del inmueble decretada en el

procedimiento judicial a favor del acreedor ejecutante, no parece ajustado a Derecho alegar caducidad del gravamen causante de la adjudicación como fundamento de la negativa registral a cancelar los gravámenes posteriores, sobre todo cuando dicha adjudicación judicial se ha verificado antes de aquella caducidad. Tercero. Cancelación de las cargas posteriores a las enajenaciones judiciales. En opinión del recurrente, la negativa del Registrador a la cancelación de las anotaciones preventivas posteriores a la adjudicación de la finca a Efcál, S.L., en virtud de un decreto judicial, recaídas tras un procedimiento de ejecución judicial, crea una decisión incongruente con la documentación que sirve de base a la calificación. La tramitación de éste se llevó a cabo, bajo la tutela judicial con todas las garantías legales de notificación y publicidad de las trabas a los anotantes posteriores. Los artículos en que fundamenta su calificación el Registrador, interpretados según los criterios hermenéuticos del arto 3 del Código Civil, no amparan la decisión tomada en la resolución recurrida. A-Comentario al derecho positivo alegado en la nota de calificación. Brevemente realizaremos unos comentarios a los preceptos indicados la resolución recurrida, aplicando para ello el criterio literalista y de la realidad social de aplicación de la norma. 1.º-El artículo 1.1 de la Ley Hipotecaria (...). Este precepto se refiere claramente al objeto de inscripción, actos y contratos que afecten al dominio y derechos reales. Siguiendo la doctrina consolidada e indiscutida de la Jurisprudencia, la anotación preventiva, ordenada por el Juez, no tiene carácter de derecho real, ni de hipoteca, ni tiene carácter constitutivo, sino que en el caso que nos ocupa el derecho de crédito de los anotantes posteriores a Efcál, S.L., contienen ese carácter, y el acceso de esos derechos personales al Registro no alteran su carácter, persigue la exclusiva finalidad que asegurar el resultado de un pleito. Pues en el caso que nos ocupa, la calificación negativa del Registrador altera la realidad social y la parte dispositiva de una resolución judicial, creando un desajuste entre la realidad extra registral (derecho sustantivo o material) y la publicidad registral, produciendo un efecto contrario a la finalidad de la anotación preventiva a favor de Efcál, S.L.,- fin cumplido con la adjudicación de la finca libre de cargas, -como indica el mandamiento judicial, reproducido supra- mientras que la resolución recurrida mantiene unas trabas, de naturaleza particular, que son contrarias a la realidad jurídica, y al principio constitucional de seguridad jurídica. 2.º El artículo 70 de la Ley Hipotecaria (LH) se refiere a la conversión de una anotación preventiva en inscripción, referido a todas las modalidades de anotación enumeradas en el artículo 42 de la LH. No reiteremos lo ya argumentado que es la especial naturaleza de la anotación preventiva de embargo, su origen y finalidad. Hay que interpretar este precepto empleando los criterios literales y sistemáticos, es decir su ubicación en estructura de la ley. Se refiere a la fecha a partir de la que surte efectos la conversión de cualquier anotación preventiva en inscripción, y entendemos que nada afecta al objeto de la calificación recurrida, centrando el hecho controvertido en la negativa a cancelar las anotaciones preventivas posteriores a una adjudicación judicial. 3.º Los siguiente artículos tampoco son la normativa particular de cancelación que analizaremos a continuación, y la recurrente sostiene que de su tenor no puede deducirse argumento alguno para fundar la negativa del Registrador a cancelar las anotaciones preventivas posteriores a la resolución judicial de adjudicación de la finca. El artículo 77 LH n dice que: (...). Este precepto hace una enumeración de causa de extinción de la anotación preventiva que se concretan en los artículos siguientes. De este artículo la recurrente no entiende y combate la calificación negativa porque se atiende únicamente a la caducidad de anotación preventiva a favor de Efcál, y no estima, ni siquiera contempla el Registrador otra de las causa recogidas en el artículo que invoca, es decir, la cancelación de la anotaciones preventivas posteriores que ordena el juez en mandamiento directo, claro, expreso y literal. La extinción de las trabas en el aspecto sustantivo, hecho que no plantea dudas, ni a la doctrina mayoritaria ni a la jurisprudencia, por lo que resulta contraria a la congruencia, la seguridad jurídica y el principio de economía procesal, creando la calificación del Registrador un estado de discordancia entre la realidad extrarregistral y la registral, cuando el mismo debe abogar por la concordancia entre el plano sustantivo y el registral. Todo ello teniendo a la vista la resolución judicial. Artículo 79. (...). En el supuesto analizado, la finca ha sido adjudicada

judicialmente a la recurrente libre de cargas, por lo que esta adjudicación en nada puede verse perjudicada por las anotaciones posteriores. Al analizar las causas de cancelación enumerada, afirmar que el decreto judicial de adjudicación de la finca a Efcál, mandando la cancelación de las cargas, suponen la «desaparición» del inmueble realizable y la relación jurídica de la finca con los anotantes posteriores a la recurrente. Al decretarse la adjudicación, durante la vigencia de la anotación preventiva de Efcál, S.L., se extingue toda preferencia de cobro de 105 anotantes posteriores. En definitiva para la institución de la anotación preventiva de embargo se ha «extinguido» el inmueble y también la relación jurídica (derecho) que sustentaba esa decisión judicial de carácter cautelar, asegurar el resultado de un proceso de ejecución de títulos judiciales. Artículo 82. (...). B.-Análisis normas específicas de cancelación. Este precepto abre la senda de la normativa particular de la cancelación de los asientos registrales, precisando unos supuestos muy específicos en el que no se encuentra la cancelación de la anotación preventiva de embargo por mandamiento judicial, pero establece una remisión a la normativa especial, directamente aplicable al supuesto que recurrimos, es decir los art.83, 84 de la Ley Hipotecaria y el art.175.2 del Reglamento Hipotecario. Artículo 83. (...). Artículo 84. (...). El artículo 86 de la Ley Hipotecaria, regula la caducidad de las anotaciones, pero no contiene excepción alguna a la normativa de cancelación regulada en el artículo siguiente. Artículo 175. (...). Reseñar que nos encontramos ante una norma imperativa, directamente aplicable a nuestro supuesto, que contiene requisitos muy claros: -Que se produzca una enajenación judicial de una finca o derecho embargado. -Que no haya inscripciones y anotaciones anteriores a la anotación de embargo, que causó la adjudicación judicial de la finca. - Que la cancelación se practique a instancia del dueño, presentando un mandamiento de cancelación. Estas normas específicas de cancelación de anotación preventiva ordenadas judicialmente y, asimismo con una cancelación de anotaciones posteriores decretadas por disposición judicial, son directamente aplicable al supuesto recurrido. Por tanto, la adjudicación judicial del inmueble a Efcál, vigente la anotación preventiva a favor a Efcál, S.L., impone la cancelación de toda anotación posterior a la fecha de ésta, y a la certificación de cargas de la que trae origen la adjudicación judicial firme y, plenamente vigente a la fecha de tal adjudicación. No entraremos en el cumplimiento de todos los requisitos formales prescritos en la normativa hipotecaria y procesal, para la cancelación de anotaciones preventivas de embargo por mandato judicial, por ser evidente su estricto cumplimiento y no ser mencionadas ni discutidas en la nota registral de calificación. A continuación analizaremos el art. 175.2 RH, que sin excepciones, dudas, remisiones a ninguna otra norma sustantiva, adjetiva o de desarrollo, estipula clara y literalmente que debe de cancelarse las anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo que origina la adjudicación judicial, con la sola presentación de mandamiento judicial ordenando la susodicha cancelación, sin necesidad de atender a ninguna otra circunstancia. Esta regulación no requiere para la cancelación de cargas la vigencia de la anotación que dio lugar a la enajenación judicial y nada establece para el supuesto de que, una vez verificada la enajenación, se produzca eventualmente la caducidad de la anotación de embargo en el momento de presentación del mandamiento de cancelación en el Registro pues, de acuerdo con esta reglamentación específica, es la enajenación judicial verificada en el procedimiento de apremio (y no la anotación en el Registro) lo que determina la cancelación de todas las cargas posteriores, incluidas las que se hubieran verificado con posterioridad a la certificación de cargas expedida en el procedimiento de apremio. Respondiendo al mismo espíritu de la norma aludida, el artículo 134 de la Ley Hipotecaria nos recuerda que la inscripción de la adjudicación y la cancelación tanto de la hipoteca como de todas las cargas posteriores sin excepción es un efecto impuesto por la Ley (...). En el mismo sentido, para el caso de procedimiento de ejecución dineraria, el apartado 2 del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (...) Por tanto, la regulación hipotecaria y la procesal no vinculan la cancelación de cargas posteriores a la vigencia registral de la anotación de embargo que originó la adjudicación, sino a la misma enajenación judicial de la finca en el procedimiento de apremio, ni tampoco introducen excepción alguna (ni siquiera por caducidad registral) al cumplimiento del mandamiento de

cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores del gravamen que causó la adjudicación forzosa. C.–Efecto unitario de la adjudicación judicial Por otra parte, la inscripción de la adjudicación y de la cancelación de cargas constituye un efecto unitario, derivado de la enajenación forzosa a favor del acreedor ejecutante, por lo que, resulta incongruente y contrario a Derecho que, ante la caducidad sobrevenida de la anotación de embargo que origina la adjudicación, sí se inscriba esta adjudicación pero no se cancelen los asientos posteriores al gravamen que la originó, todo ello cuando además se trata de idéntico procedimiento de apremio. Este injustificado mantenimiento de las cargas registrales posteriores tampoco es conforme con los principios que inspiran la ejecución dineraria pues culmina con una adjudicación forzosa vacía de contenido económico a causa de las cargas que el Registro decide mantener, anulando el valor del bien inmueble adjudicado e impidiendo la legítima satisfacción del derecho de crédito ejecutado. La inscripción de la adjudicación y la cancelación de la cargas constituye un efecto unitario derivado de la enajenación forzosa a favor de Efcial, acreedor ejecutante, por lo que resulta, incongruente y contraria Derecho que, ante la caducidad sobrevenida de la anotación de embargo que origina la adjudicación, si se inscriba la adjudicación pero no se cancelen los anotaciones preventivas posteriores que ya no gozan de ninguna preferencia. D.–Jurisprudencia favorable cancelación de las cargas. Derivadas del procedimiento judicial. Existencia de jurisprudencia del Tribunal Supremo que sí justifica la cancelación de cargas pues ninguna sentencia del Tribunal Supremo establece que deba denegarse la cancelación de cargas posteriores cuando, después de adjudicada la finca, caduque la anotación de embargo. La jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo (Sala 1.ª) en esta materia establece que la caducidad sobrevenida de la anotación de embargo de la que se ocupa el título del adjudicatario no ha de perjudicar a éste si la caducidad acontece después de la adquisición del dominio. La Sentencia n.º 1428/2007 del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) dictada el 12 marzo de 2007 Rec. 500/2000 centra el debate en un supuesto análogo al presente y concluye que la situación registral que proclama la certificación de dominio y cargas fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble, de forma que, cualquier alteración posterior, como la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante, no modifica dicha situación, lo que determina que las anotaciones ulteriores no deban subsistir en perjuicio de quien actúa amparado en el contenido de la certificación de cargas obrante en el proceso ejecutivo. (...). Por otra parte, la sentencia de 27 marzo 2001 (La Ley 4611/2001) señala que (...). Asimismo, es definitiva la jurisprudencia del Tribunal Supremo que, como síntesis del criterio de dicho Tribunal, se establece en la Sentencia n.º 5795/2008 del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) dictada el 27 de octubre de 2008 Rec. 56/2003 (...). Por último, la citada sentencia de 16 de mayo de 1994 dice, tal como se recoge en el desarrollo del motivo: (...). Las Audiencias Provinciales siguen el mismo criterio jurisprudencial. En este sentido, la reciente Sentencia n.º 32/2014 de la Audiencia Provincial de Gerona dictada el 31 de enero de 2014, Rec. 511/2013 en un debate jurídico análogo al presente: (...). Con mayor rotundidad y en un procedimiento prácticamente idéntico al de autos, aunque sobre acción declarativa que pretendía también paralizar la subasta y la cancelación de cargas sobre la finca, se pronunciaba la STS de 12 de marzo de 2007 EDJ2007/15753 que, casando la sentencia, dio lugar a la demanda señalando, tras aceptar implícitamente que el procedimiento de tercería podría haber sido el adecuado, ya él han aludido con frecuencia las Resoluciones de la Dirección General antes citadas. Esta sentencia, tras centrar el debate en la decisión relativa de si el procedimiento de apremio que culmina en la adjudicación de los bienes embargados ha de quedar afectado por la circunstancia de que, mientras el mismo se sustancia, hayan transcurrido los cuatro años de vigencia de la anotación preventiva de embargo que amparaba al acreedor y, en consecuencia, se haya producido la cancelación del asiento correspondiente, acude a las normas procesales, con cita en los arts. 1.489 y 1.490 de la anterior LEC (La Ley 1/1881) EDL2000/77463, pero transponibles a la actual Ley, arts. 656 a 659, para recordar que la misma ordena que cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles, antes de procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al Registrador de la Propiedad para

que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes o que se hallan libres de cargas; por su parte, el art. 1.490 de la anterior LEC (La Ley 1/1881) EDL2000/77463 dispone que el Registrador de la Propiedad comunicará a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas, y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta, el estado de la ejecución para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniera. Esta certificación, continúa diciendo la sentencia, tiene varios objetivos, tales como el fijar adecuadamente el valor del bien, informar a los licitadores de las condiciones y cargas que pesan sobre el mismo, e 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 lo que concluye que, vigente la anotación del actor al expedirse la certificación de cargas y no constar otras preferentes, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor, como efectivamente sucedió, o a cualquier licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro sólo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo a favor de la demandada, cuya cancelación ahora se pretende, a la cual habría notificado el Registrador el estado de la ejecución para que pudiera intervenir en el avalúo y subasta de los bienes en defensa de sus intereses, y como el artículo 1.512 de la misma Ley (actual art. 674) dispone que, aprobado el remate, «las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si las hubiese, al crédito del actor, continúan subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate»; lo que a sensu contrario implica que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores, que habrán de ser canceladas según dispone el art. 1.518; artículos que no han sido tenidos en cuenta por la Audiencia en su sentencia y que, aplicados al caso, determinan la necesidad de proceder a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo que favorecen a la entidad demandada. Añadiendo, en respaldo a esta decisión, por un lado que la STS de 5 de diciembre de 1994 EDJ1994/9240 afirmaba que «la constancia en el Registro de la expedición de la certificación de cargas para su incorporación al juicio ejecutivo debió de ser tomada en cuenta por los aquí recurrentes para cerciorarse de la subsistencia o no del embargo trabado, subsistencia que no está supeditada a su anotación en el Registro de la Propiedad ni a la vigencia de la anotación practicada, no impidiendo la falta de esa anotación la prosecución de la vía de apremio». Y, por otra parte, con cita en la STS de 27 de marzo de 2001 EDJ2001/1723, que (...). Sin olvidar por ello que los efectos de la caducidad de la anotación operan exclusivamente en el ámbito registra1, por lo que, si bien cabe denegar la inscripción de dominio realizada en virtud del procedimiento en que sea anotó la demanda cuando la anotación ha caducado y la finca aparece ya inscrita a nombre de persona distinta de aquella a cuyo favor se tomó la anotación, de acuerdo con los principios de legitimación registral y tracto sucesivo de los arts. 20 y 38 LH, ello no condiciona la realidad extra registral y la posible declaración judicial de la inexactitud o ineficacia del asiento vigente por resolución judicial, puesto que la función del Registro de la Propiedad no es otra que la de dar publicidad y certeza a la situación jurídica de los bienes inmuebles y derechos reales inscritos según el art. 1 LH, sin que las consecuencias o derivaciones finales de la caducidad de la anotación puedan incidir en la validez de las transmisiones que tuvieron acceso al Registro. Y por último recordar la doctrina científica y jurisprudencial, prácticamente unánime, que en orden a la inscripción registral, reconoce que la misma es meramente declarativa del negocio jurídico inmobiliario realizado, de la constitución, traslación, modificación y extinción del derecho real de que se trate y sólo en

determinados casos tiene carácter constitutivo, tales como en la hipoteca (art. 1875 del Código civil (La Ley 1/1889) EDL1889/1) de oponibilidad como en el censo enfiteútico; opción (art. 14 del RH); superficie (art. 107.5 de la LH en relación con el 16 del RH) y algún otro supuesto muy concreto. La conclusión lógica y necesaria es que toda transmisión de dominio válidamente celebrada y perfecta en los términos anteriormente expuestos, no requiere ni inscripción en el Registro de la Propiedad para su existencia, subsistencia y oponibilidad frente a terceros, incluso, siempre que no tengan el carácter de tercero hipotecario protegido (arts. 32 y 34 de la LH). Luego carece de relevancia que la anotación preventiva de embargo fuera caducada de oficio a los 4 años por falta de prórroga puesto que la adjudicataria adquirió el bien estando vigente el embargo que no se alzó en el procedimiento y la adjudicación mediante el Decreto anterior a la cancelación de la anotación del embargo, llevó aparejada la declaración de subsistencia de cargas anteriores y cancelación de las posteriores, fol. 58. (...)». A mayor abundamiento citaremos las siguientes sentencias del Tribunal Supremo y de las audiencias Provinciales, que mantiene que la caducidad de la anotación de embargo no puede tener efecto retroactivo y que si la adjudicación se llevó a efectos libre de cargas, ésta debe de surtir todos sus efectos, incluso cancelar las cargas posteriores: -Audiencia Provincial de Castellón, sentencia 7/7/2001, recurso 11/2001 -Audiencia Provincial de Barcelona, sentencia 23/10/2000 -Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 1967, 27 de marzo de 2001 Cuarto.-Principio de seguridad jurídica. Principio de Rogación. Inexactitud del Registro entre la realidad registral y extrarregistral. La regulación de los principios hipotecarios recogidos en el título, se amparan el art 39 y 40 de la Ley Hipotecaria y el art.9 de la Constitución. Brevemente, reseñaremos las características definitorias de los principios enunciados, que deben presidir la actuación calificadora del Registrador. El sistema registral español se funda en el principio de voluntariedad de la inscripción. La inscripción es facultativa, pero el sistema no es absoluto, puesto que la Ley Hipotecaria y otras disposiciones legales contienen excepciones al principio, imponiendo en algunos casos la obligación de inscribir. El principio de voluntariedad de la inscripción ha sido compensado en la Ley Hipotecaria, estableciendo sistemas para sustituir la inactividad de las personas que no inscriben sus títulos, entre los que se encuentra el procedimiento de rectificación registral, previsto en los artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria. La seguridad jurídica es «suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, pero que, si se agotara en la adición de estos principios, no hubiera precisado de ser formulada expresamente. La seguridad jurídica es la suma de estos principios, equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia y la igualdad, en libertad» -STC 27/1981, de 20 de julio-. Dentro de estas excepciones, el principio de rogación debe de encuadrarse en la misión del Registrador, de que el Registro de la Propiedad muestre una imagen fiel de la realidad jurídica para dotar de certeza y seguridad al tráfico jurídico. En el caso que nos ocupa, el registrador atiende a un mandato judicial inscribiendo el dominio de la finca a favor del Efcál, resultante de una enajenación forzosa en cambio desoye la orden de cancelación de anotaciones posteriores, lo que resulta incongruente con el efecto unitario de la ejecución forzosa que causa ambos efectos, resultantes del mismo procedimiento. Con esta calificación el Registrador, que debe velar por la exactitud del Registro (art. 38 LH), crea una discordancia con la realidad extrarregistral, y la consiguiente inseguridad jurídica, erigiendo una fuente de eventuales procedimientos judiciales, a pesar de tener acreditado fehacientemente la orden de adjudicación de la finca libre de cargas, vigente la anotación preventiva de la que resulta la enajenación forzosa, y con mandamiento de cancelación de las anotaciones posteriores. Asimismo la decisión registral no amparada en la normativa vigente en la materia, vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva reclamada ante los Tribunales, pues el incumplimiento registral del mandato judicial cancelatorio decretado conforme a Derecho, produce una grave discordancia entre lo judicial de apremio y lo acordado en el ámbito registral. Lo relevante es que la adjudicación forzosa del bien inmueble se produce estando vigente la anotación preventiva de embargo que originó dicha enajenación, por lo que los efectos cancelatorios de esta adjudicación tienen preferencia frente a cualquier anotación posterior



al gravamen que originó dicha adjudicación. Audiencia Provincial de Toledo (Sección 1ª) Sentencia núm. 395/2000 de 10 de noviembre. Marginal de Aranzadi JUR 2001\48528 (...). Audiencia Provincial de Alicante (Sección 7.ª) Sentencia núm. 166/2002, de 27 de marzo. AC 2002\584(...).

## IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota el día 25 de agosto de 2015 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, 111.2.º y 175 del Reglamento Hipotecario; 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, 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, 10 de febrero, 3 de junio y 7 de agosto de 2014 y 31 de marzo y 25 de junio de 2015.

1. El objeto de este expediente versa sobre una cuestión sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en un gran número de ocasiones por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. «Vistos»). En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la letra A, que gravan la finca, como consecuencia del despacho del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes de la anotación anterior letra A caducada antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro.

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 sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 dimanaban ya se habían producido. En consecuencia se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores, que se encuentran vigentes al estar caducada la anotación del embargo letra A, 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 sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, 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.

Registralmente 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.

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.

Por todo lo expuesto, no procede sino confirmar el defecto. No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo 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 por la ausencia de buena fe, 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.

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, 16 de octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.