

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**20542** *Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrent n.º 3 a cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. N., en nombre y representación de la sociedad mercantil «Fuerteventura Juegos, SA», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Torrent número 3, doña María Rosa Navarro Díaz, a cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo.

#### Hechos

I

El día 21 de diciembre de 2017, firmada electrónicamente, se expidió por don J. A. L. L., jefe de la Dependencia Regional, Adjunto de Recaudación, de la Delegación Especial de Cataluña de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, una certificación del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa, y el día 20 de diciembre de 2017, firmado electrónicamente, se expidió por doña R. C. R., técnica de Hacienda, Delegación Especial de Cataluña de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, un mandamiento de cancelación de cargas posteriores.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Torrent número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Certificación del Acta de Adjudicación de los bienes mediante adjudicación directa, firmado electrónicamente el día veintiuno de diciembre de dos mil diecisiete por Don J. A. L. L., Jefe de la Dependencia Regional Adjunto de Recaudación, Delegación Especial de Cataluña, Agencia Tributaria, y mandamiento de cancelación de cargas posteriores, firmado electrónicamente el día veinte de diciembre de dos mil diecisiete por Doña R. C. R., Técnica de Hacienda, se suspende la inscripción de la adjudicación respecto de la finca registral 75.093, 61,46 % del dominio, por los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho: Del documento presentado no resulta la manifestación de los comparecientes que recoge el art. 98.3 Ley 7/22 sobre suelos y actividad potencialmente contaminantes, si bien para facilitar la subsanación del defecto cabe la posibilidad de realizarla mediante instancia ratificada ante el registrador o presentada con firma electrónica a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad de España.

Subsanaable. No procede anotación de suspensión.

Respecto de la cancelación de cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Hacienda Pública, letra A, con fecha de 19-12-2011, prorrogada cuatro años por la anotación letra B, con fecha de 21-10-2015, constan canceladas con fecha de 24-01-2022, por caducidad; por lo que al ser esta anotación y su prorrogación las que dan lugar a la adjudicación a que se refiere el precedente documento, Certificación del Acta de Adjudicación, y mandamiento de cancelación de

cargas, en ejecución de Diligencia de embargo n.º 081123314884A, de fecha 22 de febrero de 2011, no procede su cancelación, por estar ya canceladas por caducidad, así como tampoco la cancelación de las cargas posteriores, anotación preventiva de embargo letra C, prorrogada por la letra D, practicadas a favor del Ayuntamiento de Torrent, y se deniega por los siguientes

Fundamentos de Derecho: Las anotaciones preventivas practicadas en virtud del procedimiento de referencia, fueron canceladas por caducidad, por lo que dejaron de surtir los efectos jurídicos que les son propios, tanto en lo referente a la publicidad de la existencia del procedimiento como en cuanto a la preferencia o rango respecto de cargas posteriores. Artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Es reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, Resolución de 30 de junio de 2007, fundamento de derecho 5: "Respecto a la cancelación de los asientos posteriores, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de las anotaciones preventivas opera 'ipso iure' una vez agotado el plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquel otro asiento, y no podrán ser ya cancelados en virtud de un título dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro se había operado ya la caducidad. Resolución de 14 de junio de 2002". Doctrina que se mantiene en la denominada actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como en resolución de 15 de junio de 2020, entre otras.

La vigencia del asiento de presentación del documento presentado, queda automáticamente prorrogada por un plazo de sesenta días, contados desde la última fecha de notificación que se practique de la presente nota de calificación al presentante del documento calificado, y a la autoridad autorizante del mismo. –art.º 323 L.H.–Contra la precedente nota (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Rosa Navarro Díaz registrador/a de Registro Propiedad de Torrent 3 a día once de abril del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. N., en nombre y representación de la sociedad mercantil «Fuerteventura Juegos, SA», interpuso recurso el día 13 de mayo de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos y fundamentos.

Primero. Establece la señora registradora de la propiedad que:

"Las anotaciones preventivas practicadas en virtud del procedimiento de referencia, fueron canceladas por caducidad, por lo que dejaron de surtir los efectos jurídicos que les son propios, tanto en lo referente a la publicidad de la existencia del procedimiento como en cuanto a la preferencia o rango respecto de cargas posteriores. Artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Es reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, Resolución de 30 de junio de 2007, fundamento de derecho 5: 'Respecto a la cancelación de los asientos posteriores, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de las anotaciones preventivas opera 'ipso iure' una vez agotado el plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquel otro asiento, y no podrán ser ya cancelados en virtud de un título dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro se había operado ya la caducidad. Resolución de 14 de junio de 2002'. Doctrina que se mantiene en la denominada actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como en resolución de 15 de junio de 2020, entre otras".

Sin embargo, la inscripción de la adjudicación no se deniega por este mismo motivo (se suspende por un defecto subsanable, cual es la manifestación de los comparecientes sobre el artículo 98.3 de la Ley 722 sobre suelos y actividad potencialmente contaminante). Resulta del todo contradictorio, que el mandamiento de cancelación de cargas posteriores se deniegue su inscripción porque la anotación preventiva de la que trae su causa se canceló por caducidad y por tanto dejó de surtir los presuntos efectos jurídicos que le son propios, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango, pero, sin embargo, la inscripción de la adjudicación a favor de esta entidad se realice, dando validez y eficacia al título de adjudicación, que proviene de la misma anotación preventiva presuntamente caducada y de la que la registradora ahora deniega la inscripción de su mandamiento de cancelación de cargas. Entendemos que, si se otorga validez a dicha certificación de adjudicación y no se cuestiona en ningún momento, lo que sin duda son actos propios indubitados, debe otorgarse la misma validez, al mandamiento de cancelación de cargas.

El apartado primer del artículo 39 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común establece lo siguiente: “Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa [sic] (...)”. La ejecutividad de los actos administrativos hace referencia a la idoneidad del acto para producir inmediatamente los efectos que le son propios. La ejecutoriedad, por su parte, se refiere a la capacidad del acto de ser llevado a efecto unilateralmente, incluso contra la voluntad de sus destinatarios.

El Tribunal Supremo considera que, librada la certificación de cargas en el proceso de ejecución, aun cuando con posterioridad caduque la anotación preventiva del embargo que ocasiona la subasta, deben cancelarse las anotaciones posteriores que constaren en el Registro; así, en la Sentencia del TS 88/2015, de 23 de febrero (rec. 300/2013), conoce de un supuesto en que el registrador no quiso cancelar la anotación preventiva de embargo que había dado lugar a la venta del bien en subasta ni las posteriores porque estaba caducada la anotación. El Alto Tribunal, reiterando la doctrina de la STS 282/2007, de 12 de marzo (rec. 500/2000)(63), revoca la sentencia de la AP y considera que deben cancelarse las anotaciones posteriores que constaren en el Registro, pues en el momento de la caducidad ya se había emitido la certificación de cargas, tal y como sucede en el presente caso.

En este mismo sentido, el TS en la Sentencia 427/2017, de 7 de julio (rec. 304/2015)(65), declara que la certificación de cargas fija la situación registral del inmueble dentro de la ejecución, tanto para las partes como para los terceros que quieran participar en la subasta del bien inmueble, de manera que el contenido de tal certificación cobra un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio, pues la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble, de forma que cualquier alteración posterior, como puede ser la caducidad de la anotación de embargo, no modifica dicha situación, toda vez que la expedición de dicha certificación ha dado lugar a la extensión de una nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del ejecutante (art. 659.1 LEC). El razonamiento seguido por la sentencia es el siguiente:

“Dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante, los cuales quedarán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos.

La expedición de dicha certificación, sin duda, ha dado lugar a la extensión de nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad; y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del derecho del ejecutante (artículo 659.1 LEC), todo lo cual no se ha cuestionado por las partes.

En consecuencia, puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior –como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante– no modifica dicha situación (...).

En definitiva, la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que carecen de preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes”.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo, Sentencia 237/2021, de fecha 04/05/2021, establece 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”. Hacemos expresa remisión a la citada sentencia y a todo su contenido.

Estos postulados del Tribunal Supremo han sido secundados por la jurisprudencia menor, lo que ha llevado a parte de la doctrina a aconsejar un cambio inmediato de criterio de la DGRN, en aras de que el Registrador no deba tener en cuenta solamente la ordenación tabular de los asientos vigentes, sino el momento en que se expidió la certificación de dominio y cargas emitida en el procedimiento de ejecución que causó la adjudicación.

Por tanto, solicitamos que se revoque la denegación de la inscripción del mandamiento de cancelación de cargas, para la finca 75.093 del Registro de la Propiedad de Torrent n.º 3, acordando su inscripción».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; 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, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, 31 de enero, 28 de febrero, 5 de abril, 27 de

julio y 8 de septiembre de 2022, 9 y 24 de mayo, 5 de septiembre y 24 de octubre de 2023, 10 de enero y 10 de abril de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a despachar el mandamiento de cancelación de cargas librado en un procedimiento de apremio administrativo juntamente con la certificación del acta de adjudicación de una finca.

La registradora deniega la cancelación de las cargas posteriores al estar cancelada por caducidad la anotación preventiva en la que se sustenta el procedimiento, pues considera que al estar caducada y cancelada la anotación de embargo que motiva la ejecución, la misma deja de ser preferente.

La recurrente se opone al criterio de la registradora basándose en la presunción de validez de los actos administrativos y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo acerca de la caducidad de las anotaciones de embargo.

2. La presunción de legalidad de los actos administrativos (artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre) lo es únicamente a los efectos de las partes en el procedimiento, pero no respecto de terceros, y para que estos últimos se produzcan, previa su inscripción en el Registro de la Propiedad, es preciso cumplir con las exigencias registrales de legitimación, fe pública, prioridad. Las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están revestidos los actos administrativos, lo único que significan a efectos registrales es, como ya pusiera de relieve la Resolución de 27 de marzo de 1999, la especial regulación que de la calificación registral de los documentos y actos administrativos hace el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

El sistema de cancelación de cargas como consecuencia de un procedimiento de ejecución está basado en el principio de prioridad que permite determinar qué cargas son posteriores a la anotación de embargo o a la hipoteca que en su caso se esté ejecutando. Consecuentemente, esta cuestión es susceptible de calificación por parte del registrador y respeta plenamente los límites que estos efectos señala el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

3. La cuestión que se plantea en el presente recurso ha sido objeto de estudio por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en numerosas Resoluciones, citadas en los «Vistos».

La doctrina tradicional de este Centro Directivo parte de lo establecido en el artículo 86.1.º de la Ley Hipotecaria, al disponer: «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».

De dicho precepto se extrae la conclusión de que 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.

De otro modo: estando caducada, y además cancelada, la anotación tomada para la seguridad del procedimiento de ejecución, 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 (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010).

4. Respecto de las alegaciones realizadas en el escrito de recurso en relación con la postura que el Tribunal Supremo en los últimos años sobre esta materia, conviene recordar que el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– en su Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

Procede mantener la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este período podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

Por lo que resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha.

De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

5. En el presente caso, cuando se presentan en el Registro la certificación del acta de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas librados en el procedimiento administrativo de apremio ya hacía más de dos años que se había cancelado por caducidad la anotación de embargo que se practicó en dicho procedimiento, cancelación que se llevó a cabo respetando los plazos que resultan de lo establecido en el antes transcrito artículo 86 de la Ley Hipotecaria y conforme a la interpretación derivada de la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021.

Por todo ello, será posible practicar la inscripción de la adjudicación administrativa de la finca, siempre que dicha finca siga siendo titularidad de la persona contra la que se ha seguido el procedimiento, pero no cancelar las cargas existentes y que tuvieron acceso al Registro con posterioridad a la anotación de embargo caducada y cancelada, de conformidad con la doctrina expuesta en los apartados anteriores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 24 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.