

Efectos de la caducidad de la anotación de embargo sobre la adjudicación

José Ignacio Atienza López

Letrado del Consejo General del Poder Judicial

Extracto

El presente supuesto aborda una cuestión estrictamente jurídica a partir de los siguientes hechos: habiendo sido practicada en un proceso de ejecución de título judicial la anotación preventiva de un embargo judicial sobre una finca, y habiendo sido solicitada la certificación de dominio y cargas, y siendo practicada la correspondiente nota marginal, se lleva a cabo la subasta y se decreta la adjudicación de la finca, y en dicho decreto se acordó igualmente la cancelación de la anotación preventiva de embargo y cualquier otra anotación o inscripción posterior. Por lo tanto, la certificación de cargas y el propio decreto de adjudicación eran anteriores a que se cumpliera el plazo de cuatro años de caducidad de la anotación de embargo. Habiéndose presentado ante el Registro de la Propiedad dicho testimonio del decreto de adjudicación cuando ya se había cumplido el reseñado plazo, y el registro ya había cancelado esta anotación, ante lo cual, ¿puede el registro no dar cumplimiento a la inscripción y a la orden de cancelación de las cargas posteriores al estar cancelada la anotación de embargo y con ella la nota marginal de la certificación de cargas? Esta es la cuestión por resolver.

Palabras clave: anotación de embargo; cancelación y sus efectos registrales; certificación de cargas.

Fecha de entrada: 17-06-2021 / Fecha de aceptación: 29-06-2021

Enunciado

En un juzgado de primera instancia de Madrid se siguió un procedimiento de ejecución de título judicial, a instancia de Tornillos Pérez, frente a BBB. En esta ejecución, mediante resolución de 9 de septiembre de 2009, se decretó el embargo de la finca registral núm. 99999, que fue anotado el 18 de noviembre de 2009 en el Registro de la Propiedad.

En el curso de la ejecución se solicitó la certificación de cargas, que fue emitida por la registradora (18 de octubre de 2010), al tiempo que extendía también la preceptiva nota marginal.

Acordada la subasta de la finca, fue adjudicada a la ejecutante, Tornillos Pérez, mediante decreto de 4 de diciembre de 2012, que acordó la cancelación de la anotación preventiva de embargo y cualquier anotación o inscripción posterior.

El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas fueron presentados al registro el 1 de agosto de 2014. La registradora denegó la inscripción de la adjudicación y la cancelación de cargas, porque entendió que la anotación de embargo había caducado y existía una prohibición de disponer sobre la finca hipotecada.

Básicamente los argumentos de la registradora de la propiedad son los siguientes:

1. De inscribirse la adjudicación y verificarse la cancelación de las cargas posteriores, habría una infracción del artículo 82 de la LH, en relación con el artículo 175.2 del RH. Razona que tras la Sentencia de esta sala 427/2017, de 7 de julio, la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) dictó la Instrucción vinculante de 9 de abril de 2018 sobre caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores, que entra en aparente contradicción con la doctrina de la sala.

Razona que el artículo 86 de la LH determina la automática caducidad de las anotaciones de embargo a los cuatro años de la fecha de su anotación. Y si bien es cierto que la Sentencia 427/2017, de 7 de julio, introdujo una excepción a la necesidad de prórroga, al concluir que desde el momento de la emisión de la certificación de cargas la anotación de embargo «ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes», esta excepción debería haber sido introducida por una modificación legislativa.

2. De acuerdo con las razones de la resolución de la DGRN de 9 de abril de 2018 los efectos de la caducidad de la anotación preventiva de embargo y su cancelación no pueden quedar alterados por la certificación de cargas y la nota marginal

extendida al efecto, porque no suponen una prórroga de la anotación preventiva. Por razones de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario garantizado por el Registro de la Propiedad, y de acuerdo con los principios de prioridad (art. 17 LH) y tracto (art. 20 LH), caducada la anotación preventiva de embargo, esta pierde toda eficacia respecto de los terceros que hubieran inscrito o anotado sus derechos después de la anotación de embargo caducada.

3. En la medida que la caducidad es automática y supone la desaparición de la anotación y de la nota marginal que publica su emisión, sería necesario apoyar la prioridad del auto de remate en algún asiento registral del que derivara la prioridad pretendida. Recuerda que la nota marginal, de haberse expedido la certificación de cargas, se cancela como consecuencia de la cancelación de la anotación de embargo por caducidad, por lo que la noticia registral desaparece.
4. Debe también tenerse en cuenta la actual regulación de la segunda regla del artículo 175 del RH sobre «cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas»: «Cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y 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 esta».

¿Tiene razón la registradora?

Cuestiones planteadas:

- Efectos de la cancelación de la anotación de embargo sobre el decreto de adjudicación, cuando esta anotación es cancelada antes de la inscripción.
- Jurisprudencia en la materia.

Solución

La vigencia temporal de la anotación preventiva viene regulada en la actualidad en el artículo 86 de la LH, con la redacción introducida por la disposición final 9.ª 2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, que es la siguiente:

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo

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

La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

De acuerdo con esta previsión legal, una anotación preventiva de embargo caduca a los cuatro años, salvo que antes de que concluya este plazo de caducidad, la anotación sea prorrogada. La prórroga goza también de un plazo de vigencia de cuatro años y la anotación puede volver a ser prorrogada antes de que concluya el plazo de la inicial prórroga.

La cuestión se suscita en torno al efecto que puede tener la certificación de cargas, solicitada en el curso de la ejecución de un determinado embargo objeto de anotación preventiva y de la que se deja constancia mediante una nota marginal, respecto de la vigencia de la anotación preventiva y su oponibilidad frente a derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación preventiva de embargo. Sobre todo cuando el plazo de cuatro años de la anotación preventiva se cumple después de que se hubiera emitido la certificación de cargas y antes de que se hubiera solicitado la inscripción registral del decreto de adjudicación con el que concluye la ejecución del bien embargado.

Sobre esta cuestión contamos con un precedente de la Sala 1.^a del Tribunal Supremo, la Sentencia 427/2017, de 7 de julio, que invoca la doctrina contenida en las sentencias anteriores 282/2007, de 12 de marzo, y 88/2015, de 23 de febrero, y reconoce «una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (art. 656 LEC)», en cuanto 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».

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 eje-

cución 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.

Concurre en esta cuestión una controversia entre la aspiración del sistema registral de otorgar una seguridad jurídica preventiva por la información que otorga el registro, de acuerdo con los asientos vigentes, y la seguridad jurídica que la certificación registral de cargas ha de otorgar a quienes concurren a la ejecución judicial.

En el primer aspecto, mientras no varíe la regulación de la anotación preventiva de embargo, que tiene un plazo de vigencia de cuatro años, susceptibles de prórroga por otros cuatros años y de sucesivas prórrogas, la falta de prórroga de la anotación conllevaría su caducidad y la cancelación del asiento. De tal modo que quien consulte a partir de entonces la situación registral de la finca, no conocerá de la existencia de aquel embargo.

En el segundo aspecto, la certificación de cargas permite conocer las cargas y derechos anteriores al embargo por el que se sigue la ejecución, así como las condiciones en que se puede adquirir en dicha ejecución (cargas que no desaparecerán con la adquisición). Si en el ínterin caduca la anotación de embargo y se cancela este asiento y la nota marginal de la certificación de cargas, con el efecto legal de que se pierda la prioridad registral que legitimaría al adjudicatario del bien en la ejecución a obtener la cancelación de las cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad, también se genera una inseguridad jurídica sobre las adquisiciones en ejecuciones judiciales y en general vías de apremio.

El planteamiento de esta controversia ha quedado matizado con la reforma de los artículos 656.2 y 667.2 de la LEC, por las leyes 19/2015, de 13 de julio, y 42/2015, de 5 de octubre, que introduce un sistema de información continuada del registro a través del portal de subastas «hasta el término de la subasta».

Así, por una parte, el artículo 656.2 de la LEC regula la comunicación que el registrador debe hacer al letrado de la Administración de Justicia y al portal de subastas, de la presentación de otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial contenida en la certificación de cargas:

El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667. El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido.

Y el artículo 667 de la LEC, que regula la convocatoria de la subasta, en su apartado 2, prevé el sistema de actualización permanente de la información registral de la finca hasta el término de la subasta:

El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

La clave radica en el efecto de la emisión de la certificación de cargas, con la consiguiente nota marginal, que si se pretende «cause estado» y produzca «su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes», con las matizaciones derivadas del reseñado sistema de actualización permanente de información registral de la finca hasta la subasta, tiene que tener una repercusión en la información registral, en cuanto que impida la caducidad de la anotación preventiva y la cancelación del asiento, aunque sea durante el tiempo razonable para asegurar la eficacia de la información suministrada por la certificación de cargas en aquella ejecución judicial. Sólo así se evita la falta de seguridad jurídica preventiva advertida por la DGRN, en la medida en que el registro seguiría informando de la existencia de la anotación preventiva de embargo y la nota marginal correspondiente a la certificación de cargas.

Frente a la objeción formulada por la dirección general de que no existe precepto legal que lo explicita así, baste advertir que un pronunciamiento jurisprudencial al respecto sería la culminación de una interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico, en concreto el registral y el procesal, en aras de la seguridad jurídica. Cuando la dicción literal de los preceptos legales vigentes da lugar a una contradicción con una merma de seguridad jurídica para el sistema de ejecución o vías de apremio, con remedios desproporcionadamente onerosos y en muchas ocasiones insuficientes para quien adquiere confiado en la certificación de cargas, como es la tercería de mejor derecho o de dominio, los tribunales deben realizar una interpretación integradora de las normas del ordenamiento jurídico. Si la seguridad jurídica preventiva pivota sobre la vigencia de los asientos registrales y la in-

formación que en un momento determinado suministran, y en este caso la quiebra de esta seguridad provendría de dar eficacia a un asiento (anotación preventiva de embargo) que se había cancelado, frente a los titulares de derechos o cargas inscritos o anotados con posterioridad, ese riesgo de inseguridad se salvaría si no llegara a cancelarse aquel asiento.

Obviamente, la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal no pueden provocar una prórroga indefinida, pues la ratio de la reforma legal introducida por la disposición final 9.ª 2 de la Ley 1/2000, de enjuiciamiento civil, fue evitar que las anotaciones preventivas puedan convertirse en perpetuas mediante su prórroga. De ahí que convenga declarar que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal. Con ello se respeta la finalidad perseguida por la ley al prever en todo caso la necesidad de la prórroga de las anotaciones preventivas y se asegura un plazo razonable dentro del procedimiento de ejecución en el que se acordó el embargo para hacer efectiva la realización del bien, y que el decreto de adjudicación pueda inscribirse en el registro con el efecto de cancelación de las cargas y derechos posteriores a la anotación de embargo.

Lo anterior supone una matización de la doctrina contenida en la 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.

Bajo la doctrina que acabamos de exponer, no resultaba procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo de 18 de noviembre de 2009, después de que hubiera sido solicitada y emitida la certificación de cargas el 18 de octubre de 2010, mientras no transcurriera el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, para cuando se presentó al registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas el 1 de agosto de 2014, la anotación preventiva debiera haber estado vigente, y por consiguiente resultaba procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley Hipotecaria de 1946, arts. 86 y 82.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 656, 659.1 y 667.2.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 175.
- SSTS de 12 de marzo de 2007 (rec. núm. 500/2000), de 23 de febrero de 2015 (NCJ059530) y de 7 de julio de 2017 (NCJ062766).
- Instrucción de la DGRN de 9 de abril de 2018 (NCR009004).