

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 4 DE MAYO DE 2021 (237/2021)**

**El valor de la expedición de la certificación registral
de cargas en los supuestos de caducidad
de la anotación preventiva de embargo**

Comentario a cargo de:
MARÍA ELENA SÁNCHEZ JORDÁN
Catedrática de Derecho civil
Universidad de La Laguna

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 4 DE MAYO DE 2021

RoJ: STS 1497/2021 - **ECLI:** ES:TS: 2021:1497

ID CENDOJ: 28079119912021100010

PONENTE: EXCMO. SR. DON IGNACIO SANCHO GARGALLO

Asunto: Esta sentencia se ocupa del valor que ha de reconocerse a la expedición de la certificación de dominio y cargas y a la práctica de la nota marginal correspondiente en el ámbito de la ejecución cuando han transcurrido más de cuatro años desde la anotación de embargo sin que el anotante hubiera solicitado su prórroga. El Tribunal Supremo matiza la doctrina contenida en su sentencia de 7 de julio de 2017 y declara que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal correspondiente equivalen a la solicitud implícita de una prórroga de cuatro años de la anotación preventiva de embargo, de manera que durante ese plazo podrá inscribirse en el Registro el decreto de adjudicación con el efecto de cancelación de las cargas y derechos posteriores a la anotación de embargo.

Sumario: 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dada en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo. 5.1. *Una cuestión largamente discutida. La doctrina del TS hasta 2021.* 5.2. *Los argumentos de la DGRN.* 5.3. *La pugna entre la seguridad jurídica preventiva resultante de la información registral y la seguridad jurídica que otorga la certificación registral de cargas a quienes concurren a una ejecución judicial.* 5.4. *La solución adoptada: la matización de la doctrina contenida en la STS de 7 de julio de 2017.* 5.5. *Los pronunciamientos de la DGSJFP posteriores a la STS de 4 de mayo de 2021.* 5.6. *Conclusión.* 6. Bibliografía.

1. Resumen de los hechos

En el ámbito de un procedimiento ejecutivo se acordó el embargo de una finca registral, que fue anotado en el Registro de la propiedad el 18 de noviembre de 2009. En el curso de la ejecución se solicitó la certificación registral de cargas y gravámenes, que fue expedida por la registradora el 18 de octubre de 2010, fecha en la que también extiende la preceptiva nota marginal.

Tras celebrarse la subasta, se adjudica la finca a la ejecutante mediante decreto de 4 de diciembre de 2012 (aunque en el fundamento de derecho segundo de la sentencia de la Audiencia Provincial y en el antecedente de hecho primero de la STS se indica que dicho decreto es de 16 de octubre de 2013; en cualquier caso, el *baile* de fechas es irrelevante a nuestros efectos), y se acuerda la cancelación tanto de la anotación preventiva de embargo que dio lugar a la ejecución como la de cualquier anotación o inscripción posterior. El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan al Registro el 1 de agosto de 2014. La registradora deniega la inscripción de la adjudicación y la cancelación de las cargas por entender que la anotación de embargo había caducado, al haber transcurrido más de cuatro años desde su práctica. La parte ejecutante (que era, a su vez, adjudicataria del inmueble) impugna la calificación de la registradora al considerar que resulta procedente la cancelación de las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo que dio lugar a la ejecución y, en consecuencia, interpone demanda ante el juzgado de primera instancia.

2. Solución dada en primera instancia

El juzgado de primera instancia desestima la petición de la actora y acoge la tesis de la registradora demandada, al entender que la anotación de embargo había caducado en el momento en el que se presenta en el Registro de la propiedad el mandamiento de cancelación de cargas. La interpretación dada por el juzgador de instancia, en línea con la de la registradora, provoca la desaparición de los beneficios anudados a la anotación preventiva de embargo —que es el asiento que asegura el resultado de la ejecución—, y en cambio da

lugar a la *supervivencia registral* de las anotaciones de embargo e inscripciones posteriores a la anotación preventiva de embargo caducada, al considerarse que no deben ser canceladas.

3. Solución dada en apelación

La Audiencia Provincial de Madrid estima el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante-recurrente y acuerda, primero, dejar sin efecto la calificación negativa emitida por la registradora demandada en relación con la inscripción del decreto de adjudicación de 4 de diciembre de 2012 y, segundo, la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la anotación preventiva de embargo practicada a favor de la parte ejecutante el 18 de noviembre de 2009. Para resolver el recurso de apelación, la Audiencia Provincial acude a la doctrina contenida en la STS de 7 de julio de 2017 –con cita, además, de otras SSTS anteriores– relativa al valor que ha de reconocerse a la emisión de la certificación de cargas y gravámenes en el marco del proceso ejecutivo. Según dicha doctrina, «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», de modo que la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante, que tuvo lugar con posterioridad a la emisión de la certificación de cargas, resulta indiferente a esta situación.

4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo

La parte demandada interpone recurso de casación sobre la base de un único motivo, consistente en la infracción del art. 82 LH –precepto relativo a la cancelación de inscripciones y anotaciones cuya existencia no dependa de la voluntad de las personas interesadas en las mismas– en relación con el art. 175.2 RH. En el recurso sostiene que, tras la STS de 7 de julio de 2017, la DGRN dictó la Resolución de 9 de abril de 2018 en respuesta a la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores sobre caducidad de las anotaciones de embargo en los casos en que consta practicada nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de dominio y cargas y sus efectos sobre la posible cancelación de las cargas posteriores, resolución que entraría en contradicción con la doctrina de la Sala Primera del TS.

Al desarrollar el motivo del recurso, la parte recurrente aduce que el art. 86 LH provoca la cancelación automática de las anotaciones de embargo a los cuatro años de la fecha de su práctica. Además, añade que si bien la STS de 7 de julio de 2017 introdujo una excepción a la necesidad de solicitar la prórroga, al concluir que «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», tal excepción debía haber sido incorporada a nuestro ordenamiento mediante una modificación legislativa. Sostiene asimismo, con apoyo en la RDGRN de 9 de abril de 2018, que 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, dado que estas no dan lugar a la prórroga de la anotación preventiva.

Trae también a colación los principios de prioridad (art. 17 LH) y tracto (art. 20 LH) para razonar que, una vez caducada la anotación preventiva de embargo, esta pierde su eficacia respecto de los terceros que hubieran inscrito o anotado sus derechos después de la anotación de embargo caducada, pues desaparecida tanto la anotación como la nota marginal que publica la emisión de la certificación de cargas, sería necesario apoyar la prioridad del auto de remate en algún asiento registral que justificara la prioridad que se pretende. Añade, en fin, que de acuerdo con la nueva redacción del art. 175.2 RH, una vez caducada la anotación preventiva de embargo, el acreedor pierde el derecho de purgar directamente las cargas posteriores y deberá acudir a un procedimiento declarativo en el que sean parte los interesados en dichas cargas, ya que no corresponde al registrador entrar a valorar la preferencia civil de los embargos.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. Una cuestión largamente discutida. La doctrina del TS hasta 2021

El TS vuelve a ocuparse en esta sentencia de una controversia sobre la que se había pronunciado ya en ocasiones anteriores (en SSTS de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y en la fundamental sentencia de 7 de julio de 2017) y que se ha venido encontrando con una doctrina que podríamos calificar de resistente por parte de la DGRN (entre las más recientes, en Resoluciones de 2 y 10 de octubre, 8 y 28 de noviembre de 2017, 9 de abril de 2018 –dictada en respuesta a una consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores–, 13, 23 y 24 de abril y 26 de diciembre de 2018).

Se trata del problema relativo a las consecuencias de la caducidad de la anotación preventiva de embargo en relación con las titularidades y cargas posteriores a dicha anotación en aquellos casos en que se hubiera expedido la certificación de dominio y cargas prevista en el art. 656 LEC (y se hubiera practicado, además, la nota marginal correspondiente). El conflicto surge cuando la anotación preventiva de embargo, que está vigente tanto en el momento de expedición de la recién mencionada certificación de dominio y cargas como en el momento de la subasta y posterior adjudicación, ha caducado cuando se presenta al Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el manda-

miento de cancelación de las titularidades y cargas posteriores a la anotación de embargo. En tales circunstancias, el registrador encargado de calificar el mandamiento ha venido denegado la cancelación de tales cargas posteriores en virtud de lo previsto en el art. 86 LH, que ordena la caducidad de las anotaciones a los cuatro años de la fecha del asiento. En cambio, el TS ha considerado que, en el supuesto descrito, las cargas y gravámenes posteriores a la anotación del embargo que garantiza los resultados del juicio deben ser cancelados a pesar de que la anotación preventiva estuviera caducada cuando se presenta al Registro el mandamiento de cancelación. En esencia, el TS justifica su tesis a través del reconocimiento de un valor fundamental a la emisión de la certificación de cargas y gravámenes que se produce en el seno del juicio ejecutivo: si dicha certificación proclama las condiciones para la adquisición del inmueble trabado, las eventuales modificaciones posteriores –como, por ejemplo, la caducidad de la anotación preventiva– no pueden alterar la situación registral contenida en la certificación, de manera que la aprobación del remate y la consiguiente adjudicación conllevan la cancelación de las anotaciones de embargo, cargas y gravámenes posteriores incluso cuando hubieran transcurrido más de cuatro años desde la práctica de la anotación de embargo que sirvió de apoyo a la ejecución sin que se hubiera solicitado su prórroga.

Esta tendencia jurisprudencial, cuyo punto de partida puede situarse, probablemente, en la STS de 5 de diciembre de 1994, avanza con las SSTS de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015 y encuentra su punto culminante en la STS de 7 de julio de 2017, que ha de ser tomada en consideración en este punto para la correcta comprensión de la solución alcanzada en la sentencia comentada. En concreto, en esta STS de 7 de julio de 2017, y siguiendo la estela de la doctrina contenida en las anteriormente mencionadas –a pesar de que en las primeras era de aplicación la LEC 1881 mientras que en la última ya se aplica la LEC vigente (en especial, sus arts. 656, 659 y 674)–, se atribuye una importancia capital al momento en que se emite la certificación de titularidades y cargas (y, en parte, al de la correlativa extensión de la nota marginal a través de la cual se hace constar en el Registro la expedición de dicha certificación). Para justificar la relevancia que se otorga a la citada certificación, la STS de 7 de julio de 2017 distingue dos aspectos: los objetivos que persigue la certificación, de una parte, y la publicidad que se da a la misma, por otra. Así, en cuanto a lo primero, indica que las finalidades de la certificación de los derechos, cargas y gravámenes que pesan sobre el inmueble embargado son tres: «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». Por lo que toca a la publicidad, el TS indica que la expedición de dicha certificación da lugar a la extensión de una nota marginal en el folio registral correspondiente al inmueble embargado a efectos de publicidad –dando cumplimiento, pues, a una de las principales finalidades de la institución registral, que no es otra que dar a conocer la situación jurídica de la finca a terceros interesados en la misma–. Al mismo tiempo, el art. 659.1 LEC impone al registrador el deber de comunicar la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en asientos practicados con posterioridad al del derecho del ejecutante. Con apoyo en tales argumentos, el TS sostiene que «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 sentencias anteriores (de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015), y alcanzado este punto en el análisis del juego de la certificación de cargas y gravámenes en el procedimiento de apremio, ya se apuntaba que cuando no constaran cargas preferentes en la certificación, «la adjudicación de tales bienes al propio acreedor o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro sólo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo que debían ser canceladas a continuación».

Sobre la base de las consideraciones recién transcritas, no es de extrañar que el TS, en su sentencia de 7 de julio de 2017, afirme, al continuar con esta línea de razonamiento, que «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», y concluya, en consecuencia, que «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 decisión adoptada en dicha sentencia descansa, pues, sobre la atribución de un valor esencial, en el marco del procedimiento de apremio, a la certificación de titularidades, cargas y gravámenes, a la que se le reconoce la capacidad de fijar la situación jurídica que proclama –siendo este uno de los significados de la expresión «causar estado» según declara reiterada jurisprudencia (entre otras, SSTs de 30 de septiembre de 1996, 21 de mayo de 2001, 22 de mayo de 2003 y 30 de julio de 2004)– provocando una suerte de prórroga indefinida de la anotación de embargo una vez expedida la certificación de cargas y practicada la nota marginal correspondiente (o, al menos, esta es una de las posibles interpretaciones de esta doctrina, según la RDGRN de 9 de abril de 2018, y así se entendió también, en parte, por la sentencia que aquí se comenta, en su F.J. II.6-III). En cambio, ESPEJO LERDO DE TEJADA (2018, p.

14) propone otra explicación de la jurisprudencia que impone la cancelación de todas las cargas y gravámenes posteriores a la anotación de embargo que sirvió de base a la ejecución, incluso cuando estuviera caducada en el momento en que se presenta al Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación: a su juicio, el TS no ha afirmado que la nota marginal de expedición de cargas provoque una prórroga indefinida de la anotación de embargo; su doctrina solo significa «que los titulares de asientos que nacieron supeditados a un embargo anotado preventivamente, siguen estándolo porque pudieron hacer valer sus derechos en el procedimiento ejecutivo. La existencia del mandamiento cancelatorio acredita que no lo hicieron, o que no vencieron».

Con fundamento en los argumentos recién expuestos, resulta coherente privar de significado –al menos en casos como el resuelto por la STS de 7 de julio de 2017– a la caducidad de la anotación de embargo que se produce tras la expedición de la certificación de cargas, pues los titulares de las cargas que sean posteriores a la práctica de la anotación de embargo solicitada por el ejecutante y anteriores a la expedición de la certificación de cargas y gravámenes conocen de la existencia del pleito, que les habrá sido comunicado de conformidad con lo previsto en el art. 659.1 LEC, por lo que la caducidad de la anotación de embargo en nada cambia la situación. Por lo que se refiere a quienes hubieran inscrito su derecho con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas (y antes de la caducidad y consiguiente cancelación de la anotación preventiva de embargo), aunque en estos casos la normativa procesal no impone al registrador el deber de comunicar la existencia de la ejecución, no debe perderse de vista que se trata de sujetos que tuvieron ocasión de conocer la existencia de la anotación de embargo al solicitar la práctica del asiento registral a su favor, circunstancia que enerva su buena fe y les impide alegar el desconocimiento de la existencia del embargo y las consecuencias registrales de la ejecución y posterior adjudicación del bien trabado, que no es otra que la cancelación de todas las cargas posteriores a la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación, que viene ordenada por el art. 674 LEC. Esta última es una consecuencia lógica de la diferencia que existe entre el embargo y su anotación, siendo la primera una medida que tiene por objeto sujetar los bienes del deudor a la ejecución, que nace cuando se decreta por el letrado de la administración de justicia, *ex* art 587 LEC (ESPEJO LERDO DE TEJADA, 2018, p. 9), mientras que la segunda es un mecanismo de publicidad –y no de constitución– de la traba, que sirve de advertencia de su existencia a los sucesivos adquirentes y a los eventuales acreedores posteriores (SÁNCHEZ JORDÁN, 2002, p. 130). Resulta de interés recordar, en este punto, que la subsistencia del embargo trabado «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», tal y como se indica en la STS de 5 de diciembre de 1994.

5.2. *Los argumentos de la DGRN*

A raíz de la decisión adoptada por el TS en su sentencia de 7 de julio de 2017, el Colegio de Registradores formula a la DGRN una consulta vinculante «sobre si la extensión de la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas en el procedimiento de ejecución supone una derogación singular del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y concretamente respecto de si, extendida aquella nota marginal, la anotación preventiva caducada continúa o no produciendo efectos en orden a la cancelación de las cargas posteriores», que es respondida en la RDGRN de 9 de abril de 2018. La consulta se explica porque, tras la STS de 7 de julio de 2017, la DGRN había dictado varias Resoluciones en las que se mantenían las dudas interpretativas y las objeciones a la doctrina sentada por dicha sentencia (y por las anteriores SSTs de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015). En la recién mencionada RDGRN de 9 de abril de 2018, tras un repaso de la doctrina de la propia Dirección General sobre la cuestión en la que reitera el carácter temporal de la anotación preventiva de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 LH y recuerda que su caducidad determina su extinción en virtud de lo establecido en el art. 77 LH, el Centro Directivo reproduce su tesis acerca de los efectos que tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo: sostiene que ni la certificación ni la nota marginal suponen, en ningún caso, la prórroga de la anotación preventiva extendida, estando previsto en el ordenamiento el mecanismo para que los derechos del ejecutante no se desconozcan y que no es otro que la solicitud de prórroga de la anotación preventiva, que puede renovarse tantas veces como sea necesario de acuerdo con la vigente redacción del art. 86 LH.

Para llegar a dicha conclusión, resulta de particular relevancia, en lo que aquí interesa, la crítica que dedica esta RDGRN de 9 de abril de 2018 a la STS de 7 de julio de 2017, que aborda a través de la distinción de dos planos (el procesal y el registral), con el fin de determinar las repercusiones que puede generar sobre el segundo las afirmaciones vertidas en relación con el primer ámbito. Así, por lo que se refiere al plano procesal, destaca que la afirmación de la STS de 7 de julio de 2017 según la cual «la situación registral que proclama (la certificación) 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» comporta un reconocimiento explícito de la posibilidad de que se practiquen asientos con posterioridad a la fecha de la expedición de la certificación que alteren los derechos comprendidos en la propia certificación. De ahí deduce el Centro Directivo que, cuando el TS afirma que la certificación fija la situación registral del inmueble, «lo es a los solos efectos de la adquisición del inmueble derivada de la ejecución», por lo que dicha situación registral «permanece inamovible únicamente dentro del proceso, donde además podrán dirimirse las controversias sobre la preferencia civil de

embargos». Limita también al ámbito del proceso otra afirmación de la STS de 7 de julio de 2017, según la cual «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», considerando que el efecto cancelatorio y la determinación de la preferencia derivados de la anotación tienen lugar únicamente a los efectos del proceso y, por lo tanto, carece de consecuencias en el ámbito registral.

Aborda seguidamente la DGRN el estudio de las repercusiones de las dos afirmaciones contenidas en la STS de 7 de julio de 2017 en el plano que denomina «puramente registral». Así, en cuanto a la primera –que, recuérdese indica que la certificación de cargas fija la situación registral del inmueble de manera que las alteraciones posteriores no pueden modificar dicha situación– afirma que la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal «no suponen el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas ni la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento», para a continuación remitir al ámbito judicial la determinación de las eventuales preferencias entre los embargos practicados, al considerar que en sede registral «la caducidad opera de manera automática». En consecuencia, sostiene que el beneficiado por la anotación de embargo pierde su derecho de purgar directamente las cargas posteriores y que debe ser el juez quien se pronuncie sobre este extremo, al encontrarse el registrador obligado por lo dispuesto en el art. 86 LH, que ordena la caducidad de las anotaciones preventivas a los cuatro años desde su práctica.

Por lo que se refiere a la segunda afirmación de la STS de 7 de julio de 2017, que proclama el efecto cancelatorio de la anotación que sirve de apoyo a la ejecución en relación con las cargas posteriores aun cuando estuviera caducada, la Dirección General considera que dicho efecto cancelatorio no podrá tener consecuencias registrales por haber devenido inexistente el asiento sobre el que se basaba la preferencia. Y si bien plantea, parece que a efectos puramente retóricos, la posibilidad de que al expedir la certificación de cargas en un procedimiento ejecutivo el registrador extienda una nota al margen de la anotación de embargo con la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a que se refiere, a renglón seguido afirma que «ni puede extraerse dicha conclusión de la citada Sentencia, ni hay apoyo legal que permita hacerlo».

Esta tajante respuesta de la DGRN explica que en diversas resoluciones dictadas con posterioridad (RRDGRN de 13, 23 y 24 de abril y 26 de diciembre de 2018), y después, también, de la STS de 7 de julio de 2017, se sigan confirmando las calificaciones negativas de los mandamientos de cancelación de cargas dictados en el seno del procedimiento ejecutivo por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

Frente a la tesis del Centro Directivo cabe indicar, de acuerdo con ESPEJO LERDO DE TEJADA (2018, pp. 6 y ss.), que si la finalidad de la anotación preventiva de embargo consiste en informar a los terceros de la verdadera situación jurídica de los inmuebles, su caducidad no debe eliminar los efectos generados por dicha información (información que se contiene, en el supuesto que aquí interesa, en la certificación registral de dominio, cargas y gravámenes). Tanto estos terceros como los titulares de derechos anotados o inscritos con posterioridad a la anotación de embargo tuvieron ocasión de conocer la existencia del embargo (y eran conscientes, por lo tanto, de sus consecuencias) al consultar el Registro, de manera que no pueden pretender ignorar la existencia de la traba –cuya subsistencia no está supeditada a su constancia registral (STS de 5 de diciembre de 1994)–, ni rechazar sus consecuencias –la adjudicación del inmueble en el marco del procedimiento ejecutivo y la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo, prevista en el art. 674-II LEC–, incluso si la anotación preventiva hubiera caducado antes de la presentación al Registro del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas.

5.3. *La pugna entre la seguridad jurídica preventiva resultante de la información registral y la seguridad jurídica que otorga la certificación registral de cargas a quienes concurren a una ejecución judicial*

Con el fin de decidir cuál es el interés que debe prevalecer en supuestos como el analizado, la STS de 4 de mayo de 2021 distingue entre la aspiración del sistema registral de otorgar una seguridad jurídica preventiva a partir de los asientos vigentes que se contienen en el Registro y la seguridad jurídica que debe otorgar la certificación registral de cargas y gravámenes a las personas que concurren a la ejecución judicial, poniendo de relieve una suerte de colisión entre los intereses presentes en uno y otro ámbito.

En relación con el primer aspecto, el TS proclama que, mientras no varíe la regulación de la anotación preventiva de embargo, la falta de prórroga de la anotación conllevaría su caducidad y la cancelación del asiento, de manera que quienes consulten la situación registral de la finca tras la cancelación del asiento no conocerán que existe un embargo. Sin embargo, no es este el problema al que se trata de dar respuesta por la STS de 4 de mayo de 2021: recuérdese que el conflicto debatido es el del valor que ha de reconocerse a la certificación de dominio y cargas expedida en el marco de un procedimiento ejecutivo instado por quien ha logrado la anotación de embargo a su favor, asiento vigente en el momento de la expedición de la certificación pero que, no obstante, ha caducado cuando se presenta al Registro el testimonio de adjudicación del bien ejecutado y el mandamiento de cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo, caducidad que no ha impedido a los titulares de derechos o cargas inscritos o anotados con posterioridad a la anotación de embargo (pero antes de su caducidad) conocer la situación jurídica del inmueble.

A propósito de la segunda cuestión, el TS reitera la tesis ya expresada en sentencias anteriores a propósito de los objetivos de la certificación de cargas, según la cual dicha certificación permite conocer todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución así como las condiciones en que se puede adquirir en dicha ejecución. En este plano apunta el problema de inseguridad que generaría, sobre las adquisiciones efectuadas en las ejecuciones judiciales y, en general, en la vía de apremio, una interpretación según la cual la cancelación de la anotación de embargo y de la nota marginal de la certificación de cargas llevase aparejada la pérdida de la prioridad registral que permite al adjudicatario del bien obtener la cancelación de las cargas y derechos anotados o inscritos con posterioridad al embargo, alterando de este modo las condiciones de adquisición reflejadas en la certificación de dominio y cargas. En este punto sostiene el TS que una interpretación de este tipo provocaría una merma de seguridad jurídica «con remedios desproporcionadamente onerosos y en muchas ocasiones insuficientes para quien adquiere confiado en la certificación de cargas, como es la tercera de mejor derecho o de dominio», y sobre tales bases propone una interpretación integradora de las normas del ordenamiento jurídico para resolver la controversia debatida, tal y como se explicará en el siguiente subapartado.

5.4. *La solución adoptada: la matización de la doctrina contenida en la STS de 7 de julio de 2017*

A partir del análisis del conflicto examinado en el apartado anterior, el TS concluye que la clave para decidir se encuentra en el efecto que ha de atribuirse a la emisión de la certificación de cargas y la consiguiente nota marginal, que deben tener una repercusión en la información registral e impedir la caducidad de la anotación preventiva y la cancelación del asiento, al menos por un plazo de tiempo que sea suficiente «para asegurar la eficacia de la información suministrada por la certificación de cargas en aquella ejecución judicial», pues de esta manera considera el TS que se evitaría la inseguridad jurídica denunciada por la DGRN y, en consecuencia, desaparecería la colisión entre la seguridad jurídica preventiva ligada a la vigencia de los asientos y la que se anuda a la información que figura en la certificación de dominio y cargas expedida en el marco del procedimiento ejecutivo, puesto que en la referida certificación se seguiría informando de la existencia de la anotación de embargo.

No obstante, el TS matiza en esta sentencia la doctrina contenida en la STS de 7 de julio de 2017. Si en aquella, como se expuso *supra*, se declaraba que la emisión de la certificación de cargas y la práctica de la nota marginal causaban estado y producía su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de tal certificación, ahora el Alto Tribunal reformula su doctrina, seguramente consciente de los posibles efectos *excesivos* que derivaban de aquella manifestación. En este sentido, no puede perderse de vista que una de las posibles consecuencias de la tesis sostenida por la STS de 7 de julio de 2017

consistiría en considerar la anotación preventiva prorrogada de manera indefinida –lo que, por cierto, resulta incoherente con la modificación operada en el art. 86 LH por la LEC, que intentó evitar que las anotaciones preventivas prorrogadas se perpetuasen en el tiempo (en este punto, véase DOMÍNGUEZ LUELMO, 2016, pp. 912 y ss.)–, por lo que en esta sentencia de 2021 revisa su doctrina anterior y declara –a través de una interpretación que completa el ordenamiento– que la solicitud de la certificación de cargas «opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años [de la anotación preventiva de embargo], a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal», lo que significa que «durante este período podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación».

La aplicación de esta doctrina matizada al caso resuelto por la STS de 4 de mayo de 2021 justifica la confirmación de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid y la desestimación del recurso de casación, pues de acuerdo con la tesis del TS no resulta procedente la cancelación por caducidad de la anotación de embargo mientras no hubieran transcurrido cuatro años desde la fecha de la emisión de la certificación de cargas. En consecuencia, el TS declara que la registradora debía haber acordado la inscripción del decreto de adjudicación y la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo solicitada por la parte actora, dejando incólumes tan solo las inscripciones y anotaciones que se hubieran practicado en el Registro cuando ya no constara en él la anotación preventiva de embargo por haberse cancelado dicho asiento.

Parece, por lo tanto, que a partir de la doctrina contenida en esta sentencia, los únicos asientos posteriores a la anotación de embargo que sirve de base a la ejecución que podrían subsistir serían aquellos practicados después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haber transcurrido cuatro años desde la emisión de la certificación de dominio y cargas y la extensión de la correspondiente nota marginal, pues se habría producido la caducidad de la anotación y la consiguiente cancelación del asiento.

5.5. Los pronunciamientos de la DGSJFP posteriores a la STS de 4 de mayo de 2021

Tras la STS de 4 de mayo de 2021, la DGSJFP ha dictado, al menos, tres resoluciones en las que hace referencia a la doctrina contenida en dicha sentencia (RRDGSJFP de 14 de julio, 16 de julio y 19 de julio de 2021). En ellas el Centro Directivo manifiesta, por un lado, que la matización efectuada por el TS a su doctrina anterior responde a alguna de las preocupaciones expresadas por la Dirección General y, por otro, la necesidad de acomodar sus propias resoluciones a esta doctrina matizada contenida en la STS de 4 de mayo de 2021. En consecuencia, admite que se debe entender «que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certifica-

ción constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de 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», y que el plazo de caducidad habrá de computarse a partir de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de cargas. Sobre la base de tales argumentos, afirma, en línea con la STS de 4 de mayo de 2021, que no procede la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo en aquellos supuestos en los que se hubiera solicitado y emitido certificación de cargas en el procedimiento de ejecución mientras no transcurran cuatro años desde esta fecha (aunque debía referirse, más bien, a la fecha de la nota marginal de la expedición de la certificación). Por lo tanto –continúan diciendo estas Resoluciones– «mientras no haya transcurrido ese 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».

Podría afirmarse, pues, que finalmente la Dirección General ha asumido la doctrina jurisprudencial sobre el valor de la emisión de la certificación de cargas y gravámenes y la extensión de la nota marginal de expedición de dicha certificación, si bien en ninguna de las tres resoluciones mencionadas la asunción de esta doctrina la lleva a estimar el recurso interpuesto. En todas ellas nos encontramos antes supuestos de hecho distintos del contemplado por esta nueva doctrina jurisprudencial. En las dos primeras (las de 14 y 16 de julio de 2021), cuando se presenta en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas han transcurrido más de cuatro años tanto desde la fecha de la anotación preventiva de embargo que trae causa del procedimiento como desde la fecha de la expedición de la certificación de cargas, lo que en ambos casos conduce a la desestimación de los recursos interpuestos contra la denegación de la cancelación de una segunda anotación preventiva, posterior a la que sirve de base a la ejecución, por haberse cancelado la primera por caducidad mediante una nota marginal extendida a su margen. En cualquier caso, en ambos supuestos se indica de forma expresa (en sus respectivos Fundamentos de Derecho 8) que han transcurrido más de cuatro años desde la expedición de la certificación de cargas. En la tercera resolución (de 19 de julio de 2021) el supuesto de hecho es distinto del decidido en las dos resoluciones anteriores: se trata de un recurso contra la denegación de la prórroga de una anotación preventiva de embargo ordenada por una Letrada de la Administración de Justicia en el marco de un procedimiento ejecutivo. En este caso, la DGSJFP desestima el recurso y confirma la nota de calificación porque en el momento en que se presenta el mandamiento de prórroga en el Registro, las anotaciones preventivas, respecto de las que no se había expedido certificación de cargas, se encontraban caducadas, de manera

que no se daba el presupuesto necesario para su prórroga. En cualquier caso, el interés de las tres resoluciones recién mencionadas radica en que en todas ellas se afirma la necesidad de adecuar sus decisiones a la doctrina contenida en la STS de 4 de mayo de 2021.

5.6. *Conclusión*

La sentencia revisa y ajusta, a mi juicio de forma correcta, la doctrina del TS sobre el valor de la expedición de la certificación de dominio y cargas en el marco del procedimiento ejecutivo y la consiguiente práctica de la nota marginal correspondiente. Así, frente a lo sostenido en sentencias como la de 7 de julio de 2017, que al considerar que la emisión de la certificación de cargas y la consecuente expedición de la nota marginal causan estado, lo que a efectos prácticos venía a suponer una prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo que sirve de apoyo a la ejecución, ahora, en el marco de la función de aplicación e interpretación de las normas que corresponde a los Tribunales, el TS pondera los intereses en juego y precisa mejor el valor que ha de atribuirse a la solicitud de certificación de cargas, a la que considera una petición implícita de prórroga de cuatro años de la anotación preventiva, plazo que empieza a correr desde la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal.

La controversia resuelta por el TS en esta sentencia, que se presenta como una colisión entre dos formas –o dos ámbitos necesitados– de seguridad jurídica, se ha decidido, por lo tanto, de forma razonable. En este sentido, si tenemos en cuenta que la certificación de dominio y cargas fijó la situación jurídica del inmueble de cara a la ejecución, informando a los sujetos interesados en la subasta sobre las cargas anteriores –que han de subsistir– y las posteriores –que habrán de cancelarse– a la anotación preventiva de embargo, no resultaba procedente que la caducidad de dicha anotación representara un obstáculo para la cancelación de las cargas posteriores: el adjudicatario adquirió confiado en que esas cargas habrían de desaparecer, y el hecho de que el mandamiento de cancelación de tales cargas llegue al Registro transcurridos cuatro años desde la práctica de la anotación preventiva no le debe perjudicar, puesto que él adquiere en las condiciones que figuran en la certificación de dominio y cargas.

Puede afirmarse, en definitiva, que la solución alcanzada en la STS de 4 de mayo de 2021 es coherente con nuestro sistema de publicidad registral, pues tutela a quien concurre a la subasta confiado en la información contenida en la certificación de cargas y gravámenes, garantizando las condiciones de adquisición en los cuatro años posteriores a la expedición de la certificación de dominio y cargas y la práctica de la nota marginal, mas sin prorrogar de forma indefinida la vigencia de la anotación preventiva de embargo.

No obstante lo expuesto, creo que merece la pena aludir también a la alternativa propuesta por SALAS CARCELLER (2021), quien sugiere que sea el órgano ejecutante el que solicite la prórroga de la anotación preventiva cuan-

do se acerque la fecha de caducidad de la anotación, teniendo en cuenta que el art. 86 LH permite que la prórroga de la anotación preventiva se solicite «por los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron», o incluso que la propia publicación de la subasta refleje el plazo de vigencia que queda a la anotación de embargo. Ha de decirse, sin embargo, que su primera propuesta puede resultar difícil de cumplir teniendo en cuenta la conocida sobrecarga de trabajo de los tribunales, que se vería incrementada con esta nueva tarea, mientras que la segunda no resultará tan efectiva como la prórroga de cuatro años de la vigencia de la anotación de embargo desde la emisión de la certificación de cargas que resulta de la doctrina contenida en la STS de 4 de mayo de 2021, pues la información a los interesados en la subasta no tiene la virtualidad de extender en el tiempo la duración de la anotación preventiva.

6. Bibliografía

- DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario al art. 86 LH», en A. Domínguez Luelmo (dir.), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, 2ª ed., Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016.
- ESPEJO LERDO DE TEJADA, «La cancelación de cargas en la subasta judicial de bienes inmuebles: en especial los problemas derivados de la caducidad de la anotación preventiva del embargo: Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 427/2017 de 7 julio (RJ 2017\3124)», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, N° 44, 2017.
- ESPEJO LERDO DE TEJADA, «La adjudicación y la purga de titularidades y cargas en la subasta judicial de bienes inmuebles: La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado acerca de la sentencia del Tribunal Supremo núm. 427/2017 de 7 de julio (RJ 2017, 3124)», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, N° 45, 2018.
- ESPEJO LERDO DE TEJADA, «La solicitud de la certificación de cargas en la ejecución dineraria como petición implícita de prórroga de la anotación preventiva de embargo. Comentario a la STS núm. 237/2021 de 4 mayo (JUR 2021, 141552)», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, N° 55, 2021.
- ESPEJO LERDO DE TEJADA, «El adjudicatario en la subasta judicial de bienes inmuebles: las vicisitudes registrales de esta adquisición y la responsabilidad civil», en J. Ataz López, J.A. Cobacho Gómez (coords.) *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de daños: Estudios en Homenaje al Profesor Dr. Roca Guillamón* (Vol. 2), Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2021.
- MARTÍN MARTÍN, «Cancelación de anotación posterior tras la caducidad de la anterior. Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo 427/2017, de 7 de julio», en *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 44, 2017.
- SALAS CARCELLER, «La protección del adjudicatario de un bien inmueble en subasta frente a la caducidad de la anotación de embargo», *Revista Aranzadi Doctrinal*, n° 7 (julio-agosto 2021).
- SÁNCHEZ JORDÁN, *Las anotaciones preventivas (en particular, las de embargo) en los sistemas registrales alemán y español*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2002.

