



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

Id Cendoj: **28079119912021100010**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **04/05/2021**

Nº de Recurso: **3156/2018**

Nº de Resolución: **237/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **PLENO**

#### **Sentencia núm. 237/2021**

Fecha de sentencia: 04/05/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3156/2018

Fallo/Acuerdo: Sentencia Desestimando

Fecha de Votación y Fallo: 24/03/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, Sección 12.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: RSJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 3156/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **PLENO**

#### **Sentencia núm. 237/2021**

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente D. Francisco Javier Arroyo Fiestas D. Ignacio Sancho Gargallo D. Rafael Sarazá Jimena D. Pedro José Vela Torres D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán D. José Luis Seoane Spiegelberg D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 4 de mayo de 2021.

Esta Sala ha visto constituida en pleno el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 12.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos



de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid. Es parte recurrente Inés , representada por la procuradora Gloria Robledo Machuca y bajo la dirección letrada de Vicente Guilarte Gutiérrez. Es parte recurrida la entidad Rainville Services INC, representada por la procuradora Concepción Calvo Mejjide y bajo la dirección letrada de Miguel Ángel Nieves Carrascosa.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. La procuradora Concepción Calvo Mejjide, en nombre y representación de la entidad Rainville Services Limited, interpuso demanda de juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid, contra Inés , titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Pozuelo de Alarcón, para que se dictase sentencia por la que:

«estimando esta demanda,

»1º Se revoque y deje sin efecto la calificación negativa emitida por la demandada en relación con el Decreto de Adjudicación dictado por el juzgado de Primera Instancia 61 de Madrid el 16 de octubre de 2013.

»2º Se ordene, en consecuencia, la inscripción del referido Decreto de Adjudicación y del derecho de propiedad que de él resulta a favor de mi representada sobre la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad Dos de Pozuelo de Alarcón.

»3º Se ordene igualmente la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la anotación preventiva de embargo practicada a favor de mi representada el 18 de Noviembre de 2009.

»Todo ello con el pronunciamiento sobre costas legalmente prevenido».

2. El procurador Jacinto Gómez Simón, en representación de Inés , contestó a la demanda y pidió al Juzgado que dictase sentencia:

«por la que se inadmita la demanda en función de las excepciones argumentadas o, subsidiariamente, caso de entrar a conocerse del fondo del asunto se desestime con expresa imposición al actor de las costas causadas».

3. El Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid dictó sentencia con fecha 12 de julio de 2017, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo: Desestimar la demanda presentada por la Procuradora doña María-Concepción Calvo Mejjide en representación de Rainville Services Limited, INC frente a la nota de calificación de fecha 3 de marzo de 2016 de la Registradora de la Propiedad nº 2 de Pozuelo de Alarcón, doña Inés , a la que alude el primer antecedente de esta sentencia, nota de calificación que se confirma en todos sus extremos, con imposición a la demandante de las costas del presente juicio».

### SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la entidad Rainville Services INC.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid mediante sentencia de 27 de abril de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos estimar y estimamos en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Rainville Services, INC contra la sentencia de fecha 12 de julio de 2017 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 32 de Madrid, en autos de Juicio Verbal 433/2015, y en consecuencia procede, revocar la expresada resolución, acordando:

»1º La revocación de la calificación negativa emitida por la demandada, en relación con el Decreto de Adjudicación, dictado por el Juzgado de Primera Instancia 61 de Madrid el 16/10/13.

»2º Ordenando la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la anotación preventiva de embargo, practicada a nombre de la demandante el 18/11/09.

»3º Sin imposición de costas en esta alzada».

### TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. El procurador Jacinto Gómez Simón, en representación de Inés , interpuso recurso de casación ante la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid.



El motivo del recurso de casación fue:

«1º) Infracción por inaplicación del art. 82 LH, en relación con el art. 175.2 RH».

2. Por diligencia de ordenación de 14 de junio de 2018, la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12.ª) tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

3. Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente Inés , representada por la procuradora Gloria Robledo Machuca; y como parte recurrida la entidad Rainville Services INC, representada por la procuradora Concepción Calvo Meijide.

4. Esta sala dictó auto de fecha 16 de septiembre de 2020, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.ª Inés contra la sentencia dictada con fecha 27 de abril de 2018 por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimosegunda, en el recurso de apelación n.º 735/2017, dimanante del juicio ordinario n.º 433/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 32 de Madrid».

5. Dado traslado, la representación procesal de la entidad Rainville Services INC presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario.

6. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 17 de febrero de 2021. Por providencia de 17 de febrero de 2021, se acordó que el presente recurso pase a conocimiento del Pleno de la Sala, y se señaló para su deliberación el día 24 de marzo de 2021, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

En un juzgado de primera instancia de Madrid se siguió un procedimiento de ejecución de título judicial, a instancia de Rainville Services Limited, INC (en adelante, Rainville), frente a Zulima , Construcciones Salamanca, SL y Morel Interiorismo, Sociedad Civil. En esta ejecución, mediante resolución de 9 de septiembre de 2009, se decretó el embargo de la finca registral núm. NUM000 , 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 (Rainville), 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.

2. Rainville, mediante la demanda de juicio verbal que ha dado inicio al presente procedimiento, impugnó la calificación de la registradora, al amparo del art. 328 de la LH, por entender que resultaba procedente la cancelación de cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo que fue objeto de ejecución.

3. El juzgado que finalmente conoció en primera instancia de esta demanda, la desestimó y confirmó la calificación de la registradora de la propiedad, porque la caducidad de la anotación de embargo hace que desaparezcan los beneficios derivados del principio de prioridad registral, de modo que ganan preferencia registral las anotaciones de embargo e inscripciones posteriores.

4. La sentencia fue recurrida en apelación por Rainville. La Audiencia estima el recurso, deja sin efecto la calificación negativa de la registradora de la propiedad y ordena la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la anotación preventiva de embargo, practicada a nombre de la demandante el 18 de noviembre de 2009.

La Audiencia considera de aplicación la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo 427/2017, de 7 de julio, con cita también de las sentencias 282/2007, de 12 de marzo, y 88/2015, de 23 de febrero,



según la cual la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante causó estado y produjo su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de emisión de la certificación de cargas y gravámenes. En consecuencia, es indiferente a esta situación la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante, que tuvo lugar con posterioridad.

5. La demandada ha interpuesto recurso de casación sobre la base de un único motivo.

#### **SEGUNDO. Recurso de casación**

1. *Formulación del motivo.* El motivo denuncia la infracción del art. 82 LH, en relación con el art. 175.2 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.

En el desarrollo del motivo, el recurso razona que el art. 86 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.

El recurso se remite a la argumentación contenida en la resolución de la DGRN de 9 de abril de 2018 para justificar 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, 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.

Argumenta que 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.

Trae también a colación la actual regulación de la segunda regla del art. 175 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 ésta».

Y lo hace para resaltar que caducada la anotación de embargo, el acreedor pierde el derecho a purgar directamente y sin más trámite las cargas posteriores, y ha de acudir a un procedimiento en el que sean parte los interesados. De tal forma que, a juicio del recurrente, no corresponde al registrador entrar a valorar sobre la preferencia civil de los embargos, sino que eso corresponde a los procedimientos judiciales, ya que queda fuera de la seguridad preventiva en la que la caducidad opera de forma automática.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

2. *Desestimación del motivo. Planteamiento de la cuestión objeto de casación.* La controversia jurídica aflora con ocasión de los siguientes hechos: practicada la anotación preventiva de un embargo judicial (18 de noviembre de 2009), solicitada la certificación de cargas y practicada la correspondiente nota marginal, el decreto de adjudicación a favor del instante de la ejecución acordó la cancelación de la anotación preventiva de embargo y de cualquier anotación o inscripción posterior (4 de diciembre de 2012). Esto es, la certificación de cargas y el propio decreto de adjudicación son anteriores a que se cumpliera el plazo de cuatro años de caducidad de la anotación de embargo. Sin embargo, cuando se presentó al registro el decreto de adjudicación, el 1 de agosto de 2014, sí se había cumplido el reseñado plazo y la registradora había cancelado la anotación de embargo y con ella la nota marginal de la certificación de cargas, razón por la cual no dio cumplimiento a la orden de cancelación de cargas posteriores.

La vigencia temporal de la anotación preventiva viene regulada en la actualidad en el art. 86 LH, con la redacción introducida por la disposición final 9.2 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.

**3. Precedentes judiciales.** Sobre esta cuestión contamos con un precedente de esta sala, 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». 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».

**4.** Después de esta sentencia, la DGRN dictó una resolución de 9 de abril de 2018, en respuesta a la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores, en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores.

La resolución analiza la cuestión a la vista de lo resuelto por la sentencia 427/2017, de 7 de julio. Además de advertir que en aquel caso la sentencia dictada en primera instancia era anterior a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que introduce la certificación continuada, la



DGRN analiza los pronunciamientos de la reseñada sentencia. Distingue entre el ámbito procesal y el registral, y entiende que los pronunciamientos de esa sentencia del Tribunal Supremo se ciñen al ámbito procesal.

En el ámbito procesal, entiende que cuando se fija la situación registral del inmueble conforme a la resultante de la certificación, «debe entenderse que lo es a los solos efectos de la adquisición del inmueble derivada de la ejecución y, por lo tanto, permanece inamovible únicamente dentro del proceso, dónde además podrán dirimirse las controversias sobre la preferencia civil de embargos». Y por lo que respecta al «efecto cancelatorio» de la anotación que sirve de apoyo a la ejecución, al haber causado estado, «lo es a los efectos del proceso».

Frente a lo anterior, en el ámbito registral, la DGRN advierte 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». Añade que no corresponde al registrador «entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que queda reservadas a los procedimientos judiciales, fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de forma automática». Y remarca que el registrador está compelido por una norma legal, el art. 86 LH, que no puede dejar de aplicar.

Por otra parte, niega que el pretendido «efecto cancelatorio» de la anotación preventiva cancelada pueda tener reflejo registral, en la medida en que «el asiento soporte de la preferencia ganada ha devenido inexistente». Sin que pueda atribuirse a la expedición de la certificación de cargas y a la extensión de la nota marginal un efecto de prórroga indefinida de la anotación preventiva a la que se refiere.

La resolución concluye que «la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito procesal, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejore su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente». Y remite para resolver la cuestión de fondo sobre las preferencias de cargas a las tercerías de mejor derecho o dominio, o las reclamaciones apoyadas en la ausencia de buena fe.

La calificación de la registradora, de 13 de agosto de 2014, estaría en la línea de esta resolución posterior de la DGRN, y en contradicción con la también posterior sentencia 427/2017, de 7 de julio.

**5.** Concorre 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 cuatro 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 arts. 656.2 LEC y 667.2 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 art. 656.2 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 art. 667 LEC, que regula la convocatoria de la subasta, en su apartado 2, prevé el sistema 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».

6. 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 Dirección General de los Registros y del Notariado, 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 información 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 9.2 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.

7. 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.

En un caso como este, la registradora puede acceder a la cancelación de las cargas posteriores, 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.



**TERCERO. Costas**

Aunque ha sido desestimado el recurso de casación no hacemos expresa condena en costas en atención a las dudas de derecho que existían ( art. 398 y 394 LEC), con pérdida del depósito constituido para recurrir, de conformidad con la Disposición Adicional 15.ª, apartado 9.ª, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º Desestimar el recurso de casación interpuesto por Inés contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12.ª) de 27 de abril de 2018 (rollo núm. 735/2017), que conoció de la apelación formulada contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid de 12 de julio de 2017 (juicio verbal 433/2015).

2.º No hacer expresa condena de las costas generadas con el recurso de casación con pérdida del depósito constituido para recurrir en casación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

Raquel Blázquez