

Caducidad de la anotación de embargo después de la expedición de la certificación de cargas y antes de la inscripción de la adjudicación

Faustino Javier Cordón Moreno

Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Navarra

Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

Examen de la doctrina jurisprudencial sobre la incidencia de la caducidad de la anotación de embargo posterior a la certificación de cargas sobre las anotaciones posteriores.

1. En el supuesto resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo, se había producido la siguiente secuencia de actuaciones dentro de un proceso de ejecución: anotación preventiva del embargo de un bien inmueble, expedición de la certificación de cargas (y práctica de la correspondiente nota marginal), decreto de adjudicación del bien, caducidad de la anotación por el transcurso del plazo legal de cuatro años e inscripción posterior del decreto de adjudicación.

La cuestión que se plantea es si, en tal caso, la anotación preventiva de embargo deja de producir efectos *ipso iure* desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a su cancelación registral, en cuyo caso la inscripción posterior de la adjudicación no llevaría consigo la cancelación de las cargas posteriores. O si, por el contrario, debe entenderse que la expedición de la certificación de cargas anterior a la caducidad (de la anotación) comporta de algún modo su subsistencia, lo cual conllevaría dicha cancelación. O, dicho con palabras de la sentencia: se trata de

Advertencia legal: Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

N. de la C.: En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

Maquetación: Rosana Sancho Muñoz • Diseño: José Ángel Rodríguez León y Ángela Brea Fernández

precisar el efecto que puede tener la certificación de cargas (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 ella cuando el plazo de caducidad se cumple después de que se hubiera emitido la certificación (de cargas) y antes de que se hubiera solicitado la inscripción del decreto de adjudicación.

2. La cuestión ya la analicé en una nota anterior, al comentar la Sentencia del Tribunal Supremo 427/2017, de 7 de julio, en la que ponía de manifiesto las posturas opuestas del Tribunal Supremo y de la (anterior) Dirección General de los Registros y del Notariado. Ahora la sentencia analizada viene a ratificar la doctrina del Tribunal Supremo, introduciendo en ella una precisión:
 - a) El punto de partida es el reconocimiento de que «el contenido de tal certificación (de cargas y gravámenes) tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio» y de 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 licitador que resulte adjudicatario debe recibir el bien de acuerdo con la información sobre cargas existente en la certificación, porque fue esa información la que le llevó a participar en la subasta. Cuestión diferente es extender esta eficacia también al propio ejecutante cuando resulte adjudicatario».
 - b) Aunque la emisión de esta certificación (de cargas) no produzca el efecto de prorrogar la anotación preventiva de embargo (para ello se exige el correspondiente mandamiento), hay que admitir que incide de algún modo en su plazo de caducidad previsto en la ley, y la sentencia analizada se encarga de precisar esta incidencia: «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». Y no es obstáculo a ello que no exista precepto legal que así lo disponga, porque «[c]uando 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 confianza 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».

Lo anterior —concluye la sentencia— supone una matización de la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo 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 [como había dicho esa sentencia], 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».