

mismos términos que si de un laudo sobre el fondo se tratara. Sin embargo, si dentro de la actividad cautelar cabe distinguir entre una vertiente declarativa y otra ejecutiva, esta ley les reconoce a los árbitros la primera, salvo acuerdo en contrario de las partes. Esta norma no deroga ni restringe la posibilidad, prevista en los artículos 8 y 11 de esta ley y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, de que la parte interesada inste de la autoridad judicial la adopción de medidas cautelares. Las potestades arbitral y judicial en materia cautelar son alternativas y concurrentes, sin perjuicio del juego del principio de buena fe procesal».

De igual manera el artículo 23 párrafo 2º en relación con el 44 de la misma Ley de Arbitraje, en materia de ejecución de medidas cautelares, nos remite a las normas de la legislación procesal, la cual tratándose de anotaciones preventivas nos conduce a la legislación hipotecaria (cfr. Art. 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dentro de esta última normativa, el artículo 424 de la Ley Hipotecaria, establece, tratándose de anotación preventiva de prohibición de disponer, la posibilidad de solicitarla al que «demandando en Juicio Ordinario el cumplimiento de cualquier obligación, obtuviere Providencia con arreglo a las Leyes ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles». El Reglamento Hipotecario desarrolla esta norma en su artículo 165 para toda anotación que haya de practicarse en virtud de mandato judicial, la cual «se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandato del Juez o Tribunal en que se insertará literalmente la resolución respectiva, con su fecha, y se hará constar en su caso que es firme».

De todo lo expuesto se colige que para la inscripción de la medida cautelar acordada por los árbitros en el laudo arbitral se requiere el auxilio del Juez o Tribunal que resulte competente (art. 8 de la ley de Arbitraje), por lo que debe confirmarse el defecto contenido en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de febrero de 2006.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga número 2.

## 5244

*RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Camino de Portugal, S. L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Zafra, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo prorrogada judicialmente antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Agustín Holguera Murillo, como administrador único de la sociedad «Camino de Portugal, S.L.» contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Zafra, don Luis José Moreno Camacho, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo prorrogada judicialmente antes de entrar en vigor la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

### Hechos

#### I

Con fecha 2 de noviembre de 2005 se presenta en el Registro de la Propiedad de Zafra bajo el asiento número 80 del Diario 139 una instancia privada suscrita en Zafra el 2 de noviembre de 2005 por don Agustín Holguera Murillo, en la que se solicitaba la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo practicada en 1993 y prorrogada en 1997 que grava la finca propiedad de su representada (registral número 4485 de Zafra, inscrita al Folio 188 del Tomo 1308 y Libro 161 de Zafra).

#### II

La referida finca aparece actualmente gravada en cuanto a la nuda propiedad con anotación preventiva de embargo letra D resultante de autos de juicio ejecutivo número 177/93 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Zafra. El embargo se practicó con fecha 18 de septiembre de

1992 y letra D en favor de Banco Bilbao Vizcaya S.A., practicándose el 14 de octubre de 1994 la oportuna nota marginal de haber expedido la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 1489 de la ley de Enjuiciamiento Civil. Dicha anotación letra D fue prorrogada por plazo de cuatro años por la anotación letra H, de fecha 25 de febrero de 1997, motivada por mandamiento expedido por el mismo Juzgado de Primera Instancia número 2 de Zafra en autos de juicio ejecutivo 177/93.

#### III

Ante la citada solicitud de cancelación por caducidad, con fecha 10 de noviembre de 2005 fue extendida la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento y examinados los antecedentes del Registro se deniega la práctica de la cancelación solicitada por los siguientes defectos insubsanables: 1) Encontrarse dicha anotación prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor del actual artículo 86 de la Ley Hipotecaria (8/1/01) y por tanto sujeta al régimen de prórroga del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, en su redacción anterior a la entrada en vigor de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que quepa la aplicación retroactiva del actual artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, 199 del Reglamento Hipotecario (anterior a la reforma), y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 y 23 de mayo de 2002, entre otras-. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la fecha de notificación de la presente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de poder solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones de conformidad con lo previsto en el art. 19. bis de la Ley Hipotecaria y R.D. 1039/2003, de 1 de agosto-. Zafra, 10 de noviembre de 2005. EL registrador. Firmado Luis José Moreno Camacho».

#### IV

Frente a la referida nota de calificación, recibida por don Agustín Holguera Murillo el día 16 de noviembre, el 21 de noviembre de 2005 se solicitó por el mismo calificación sustitutoria del Registrador de la Propiedad de Fregenal de la Sierra argumentando no haber aplicado el Registrador de Zafra en su calificación la doctrina vinculante de la Dirección General de los Registros y del Notariado contenida en la Resolución de 21 de julio de 2005.

#### V

Ante la citada solicitud de calificación sustitutoria, con fecha 28 de noviembre de 2005 se emitió por la Registradora de la Propiedad de Fregenal de la Sierra la siguiente nota de calificación: «Hechos: El día veintitrés de noviembre del año en curso tiene entrada en este Registro causando el asiento 1252 en el Libro de Entrada solicitud de calificación sustitutoria de instancia privada que presentada en el Registro de la Propiedad de Zafra el día dos del corriente y causando en dicho Registro el Asiento de Presentación 80 del Diario 139, ha sido objeto de calificación negativa el día 10 de noviembre del año en curso. En dicha instancia se solicita la cancelación de una anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad al día ocho de enero del 2001 (antes de la entrada en vigor de la vigente L.E.C.) por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la L.E.C. sin que se haya procurado una nueva prórroga de la anotación considerada. Con fecha veinticuatro del corriente la Registradora que suscribe notificó conforme al artículo 6.2 del Real Decreto 1039/2003 por correo electrónico al Registrador sustituido solicitando la información registral necesaria para el ejercicio de la función calificadoras que fue remitida por fax a este Registro el mismo día veinticuatro. Fundamentos de derecho: artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Los señalados en el número 1) de la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Zafra, don Luis José Moreno Camacho. Instrucción de la DGRN de 12 de diciembre de 2000, según la cual con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la L.E.C. del 2000, no será necesario ordenar nuevas prórrogas ni procederá aplicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que se librase mandamiento de prórroga y resolución de la DGRN de 19 de febrero y 23 de mayo del 2005 en las que se dice que respecto de las anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria no cabe su cancelación por caducidad y que de no ser así se originaría gran inseguridad jurídica. En base a los anteriores Hechos y Fundamentos de Derecho, acuerdo denegar la cancelación solicitada y CONFIRMAR la calificación denegatoria extendida por Don Luis José Moreno Camacho. Fregenal de la Sierra a 28 de noviembre de 2005. La Registradora. Firmado: María Micaela Curto Eraso».

## VI

Frente a las referidas notas de calificación el 13 de diciembre de 2005 se interpone por don Agustín Holgado Murillo recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado alegando los siguientes argumentos:

1. Los Registradores no han aplicado en sus notas de calificación la Resolución, vinculante según el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2005.

2. En ambas solicitudes de calificación queda claro que la caducidad de la anotación de embargo se produce desde el momento en que han transcurrido cuatro años no ya desde la última prórroga, sino desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y con ella, de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria; sin que se haya solicitado la preceptiva nueva prórroga de la anotación. Y así se deduce de la citada Resolución de 21 de julio de 2005, publicada en el B.O.E. de 12 de octubre.

## VII

El Registrador emitió el preceptivo informe, por mantener su calificación, dentro del plazo reglamentario y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199.2 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 3 de junio de 2005, 11 de junio de 2005, 18 de junio de 2005, 21 de julio de 2005 y 30 de noviembre de 2005.

1. En el presente recurso se vuelve a debatir sobre la negativa a cancelar por caducidad una anotación preventiva de embargo, que fue prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Teniendo en cuenta el criterio aislado recogido por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2005, contrario al sustentado con anterioridad por este Centro Directivo, conviene recordar el criterio definitivo de este Centro Directivo en la materia.

2. Según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, «las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas». Este párrafo fue introducido en la reforma reglamentaria aprobada por Decreto de 17 de marzo de 1959, y tuvo por objeto impedir toda indefensión del anotante, al no prever el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su primitiva redacción (la anterior a la modificación operada en el mismo por la Ley de Enjuiciamiento Civil), exclusivamente una única prórroga de cuatro años.

En efecto, el texto del artículo 86, ap. 1.º de la Ley Hipotecaria que ha estado vigente hasta el día 8 de enero de 2001 venía a establecer que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquéllas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, se permitía una única prórroga por un plazo de cuatro años más. La existencia de esta prórroga única de cuatro años venía provocando especiales problemas en el caso de las anotaciones preventivas judiciales, por lo que en la reforma reglamentaria de 1959 se consideró que debían mantener su vigencia durante toda la vida del proceso, teniendo en cuenta que la duración de éste no es previsible, e incluso que puede tener una duración superior a los cuatro años. La introducción del párrafo segundo del art. 199 del Reglamento Hipotecario supuso la prórroga indefinida de estas anotaciones preventivas judiciales hasta que se dictara resolución firme en el proceso en que se hubieran adoptado, de manera que no caducaban por transcurrir el plazo de cuatro años. En este sentido se expresa la Exposición de Motivos del Decreto de 17 de marzo de 1959, donde puede leerse: «La prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial en determinadas circunstancias estaba impuesta por la experiencia procesal y era unánimemente solicitada para impedir que la caducidad de tales asientos se convirtiera en arma inadmisibles de litigantes de mala fe». Esta finalidad fue asumida con claridad por este Centro Directivo en Resoluciones de 25 de septiembre de 1972, 24 de mayo de 1990, 25 de mayo de 1990, 11 de abril de 1991, 29 de mayo de 1998, 6 de marzo de 1999 y 6 de mayo de 2000, entre otras muchas.

La nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en virtud de la Disposición Final Novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, incorpora en este punto una importante innovación: la posibilidad de solicitar, no una única prórroga, sino prórrogas sucesivas. En este sentido, para evitar la caducidad, se hace necesario solicitar sucesivas prórrogas de todas las anotaciones preventivas, incluidas las judiciales, sin que se pueda entender que éstas, una vez prorrogadas, no caducan hasta que así lo ordene expresamente la autoridad que las decretó. Desde esta perspectiva, el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario debe considerarse derogado.

Ocurre, sin embargo, que desde el punto de vista de Derecho transitorio, en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, existían numerosas anotaciones preventivas, prorrogadas muchos años antes, sobre las que podía dudarse si iban a continuar o no en dicha situación de prórroga indefinida. Esta es la cuestión principal que se plantea en el presente recurso.

3. Todo cambio legislativo plantea el problema de decidir por qué legislación deben regirse los actos realizados y las situaciones creadas bajo el imperio de la antigua ley, cuyos efectos todavía persisten en el momento de entrar en vigor la ley nueva. Eso es lo que ocurría con las anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no contempló expresamente el problema. No obstante, cabía interpretar, aplicando los principios que inspiran la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 1/2000, que las anotaciones practicadas antes de entrar en vigor la Ley debían seguirse rigiendo por la legislación anterior, aunque podría pedirse y obtenerse su revisión y modificación con arreglo al nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Aun teniendo en cuenta este principio, parecía dudosa la solución a adoptar en cuanto a las anotaciones prorrogadas judicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, regidas por el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario. Así cabía interpretar que tales anotaciones prorrogadas ya no estaban sujetas a prórroga indefinida, sino que transcurridos los primeros cuatro años, debía solicitarse una nueva prórroga. Lo que ocurre es que en ese momento (el de entrada en vigor de la Ley 1/2000) podían existir prórrogas judiciales que hubieran durado ya cuatro años, de manera que una interpretación rigurosa de este principio obligaría a solicitar la prórroga en el mismo momento de entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entendiéndose caducadas en caso contrario.

Con el objeto de resolver estos problemas de Derecho transitorio, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000 planteó en sus apartados IV a VI la siguiente solución: Considerándose derogado el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, el punto IV señala lo siguiente: «el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior. Por el contrario, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos». A ello se añade en el punto VI: «Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga».

A pesar de las críticas a esta solución vertidas por un sector doctrinal, lo que se pretendió por este Centro Directivo fue dotar al sistema de seguridad jurídica, de tal manera que las diversas situaciones posibles en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil no ofrecieran dudas. De esta manera, podían plantearse tres posibilidades diferentes. En primer lugar, la de aquellas anotaciones preventivas que se solicitasen a partir de la entrada en vigor de la LEC, que quedaban sujetas al artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción, es decir, sometidas a un plazo de caducidad de cuatro años, siendo susceptibles de prórrogas sucesivas. En segundo lugar, estaban las anotaciones preventivas practicadas antes de entrar en vigor la LEC, que se sometían a este mismo régimen, es decir, caducaban a los cuatro años, pero admitían prórrogas sucesivas con arreglo al nuevo régimen, y no una única prórroga como ocurría con anterioridad. Finalmente estaba el caso de las anotaciones preventivas prorrogadas antes de entrar en vigor la LEC. En este tercer supuesto, siendo la prórroga, y no la anotación, lo que se había practicado antes de entrar en vigor la LEC, la solución adoptada es que continuaran rigiéndose por la anterior legislación, aplicándose lo dispuesto el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, considerándose por tanto la prórroga indefinida, sin necesidad de solicitar su renovación a los cuatro años.

Para evitar todo tipo de equivocaciones en cuanto a este tercer supuesto, la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 se refiere a las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento judicial «presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000», resultando así que el momento clave a los efectos de saber si se les aplica una u otra legislación es el de la práctica del asiento de presentación, con independencia de la fecha de la resolución judicial en que se hubiera acordado. De esta manera, si el asiento de presentación es posterior a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque la resolución judicial sea de fecha anterior y cite el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, resultará que el régimen aplicable será el del nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que antes de que finalice la primera prórroga de cuatro años, para evitar la caducidad será preciso solicitar una nueva prórroga, y así sucesivamente. Por el contrario, si el mandamiento judicial interesando la prórroga se presenta en el Registro de la Propiedad antes de entrar en vigor de la Ley 1/2000, queda sometido al régimen del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, aunque la anotación de la prórroga se practique efectivamente después su entrada en vigor.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas. En este sentido, se han venido considerando prorrogadas indefinidamente en Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 3 de junio de 2005, 11 de junio de 2005 y 18 de junio de 2005. Cabe destacar que se utiliza expresamente la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 como argumento para fundamentar su decisión en las Resoluciones de 27 de febrero de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 11 de junio de 2005 y 18 de junio de 2005. En este sentido, reiterando la argumentación sustentada en otras anteriores, en la Resolución de 18 de junio de 2005 se destaca que «es preciso acudir a lo dispuesto por esta Dirección General en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, sobre interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en la nueva redacción dada por la Disposición Novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Conforme a la misma, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario debe entenderse derogado a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, por ser esta norma de mayor rango y posterior. Ahora bien, el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil, significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior. Por el contrario, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. Así, con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni procederá aplicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga. En definitiva, según lo expuesto, respecto de las anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria no cabe su cancelación por caducidad. De no ser así se originaría gran inseguridad jurídica. Por el contrario, si la prórroga se ha decretado expresamente con posterioridad a la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuatro años, podrá cancelarse por caducidad cuando transcurra el plazo de prórroga sin que se haya vuelto a prorrogar».

4. Frente al criterio unánime y reiterado a que se acaba de hacer referencia, una decisión aislada de este Centro Directivo, la Resolución de 21 de julio de 2005, adopta la postura contraria. Así, en su Fundamento de Derecho único se afirma lo siguiente: «Se plantea en este supuesto la posible cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada con anterioridad a la vigencia de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta Dirección General ha interpretado la normativa aplicable en el sentido de no ser posible dicha cancelación en supuestos en los que la solicitud de cancelación se había presentado sin que hubiese transcurrido el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la nueva normativa sobre prórrogas contenida en el art. 86 de la LH en su redacción dada por la Ley 1/2000 y sin perjuicio de otros requisitos aplicables al caso concreto. Ahora bien, en el presente supuesto han transcurrido ya cuatro años de vigencia de esta nueva normativa en el momento de la solicitud

de cancelación sin que se haya procurado la prórroga de la anotación preventiva considerada, y según esa normativa no cabe la vigencia de anotaciones preventivas más allá del plazo de cuatro años si no consta la correspondiente prórroga. Por ello hay que interpretar que transcurrido el indicado plazo la anotación preventiva y su prórroga están caducadas y procede por tanto su cancelación».

Ciertamente esta posibilidad se había apuntado ya en Resoluciones anteriores, concretamente en las de 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, y 20 de diciembre de 2004. Así en la Resolución de 27 de febrero de 2004 se afirma que «podría realizarse la cancelación si se acreditara la finalización del procedimiento en el que se tomó la anotación, siempre que hubiera transcurrido un plazo transcurrido, pero en el presente caso no se ha acreditado ni siquiera tal finalización de dicho procedimiento, y, en todo caso, lo que es indudable es que no cabe la cancelación de una anotación prorrogada antes de enero de 2000 cuando aún no han transcurrido cuatro años desde la vigencia de la norma que expresamente recogió la posibilidad de tales prórrogas ulteriores». Lo anterior se reitera literalmente en las Resoluciones de 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, en las que además se añade lo siguiente: «Cuestión distinta sería si la solicitud de cancelación se realizara transcurridos cuatro años de la entrada en vigor de dicha norma, pues, en dicho supuesto, podría mantenerse que una aplicación teleológica de tal doctrina legal, que impone la regla de la caducidad, sería incompatible con el mantenimiento de la prórroga transcurridos cuatro años desde su vigencia, pues en dicho plazo los interesados podrían haber instado una nueva prórroga; pero tal cuestión no es necesario resolverla en el presente supuesto». Igualmente en la Resolución de 11 de junio de 2005 se llega a afirmar: «Debe hacerse constar que tampoco procede por las circunstancias del supuesto considerar si debería entenderse o no vigente la prórroga de la anotación si hubieran transcurrido cuatro años desde la entrada en vigor de la nueva normativa sobre prórrogas incorporada a la Ley de Enjuiciamiento Civil; en efecto, en este caso, la adjudicación se inscribió bajo la vigencia de la legislación anterior y además ni siquiera han transcurrido los cuatro años indicados cuando el documento en cuestión se presenta en el Registro».

5. Teniendo en cuenta la disparidad de enfoques reseñada, este Centro Directivo quiere zanjar definitivamente la cuestión, volviendo al criterio expresado de la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, que es donde se dio solución a los problemas de Derecho Transitorio que se avvicinaban en el momento de entrar en vigor la Ley 1/2000. Lo contrario supondría dejar en situación de desamparo e indefensión a los beneficiarios de este tipo de anotaciones prorrogadas que, tomando como referencia el contenido de la Instrucción han podido encontrarse ante alguna de estas tres situaciones: No pidieron en su momento una nueva prórroga en atención a que la Instrucción señalaba expresamente que se regían por la legislación anterior, de manera que no era necesario ordenar nuevas prórrogas. O bien solicitaron prórroga para acomodarse a la nueva situación en que se permiten prórrogas sucesivas periódicas, pero el tribunal no accedió a dictar el oportuno mandamiento por no considerarlo necesario, al entender aplicable la regla prevista en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario. O bien, finalmente, aunque lo solicitaron y el tribunal dictó mandamiento de prórroga de la anotación, el Registrador de la Propiedad no accedió a la práctica de ningún asiento, pues la Instrucción determina que en estos casos no es necesario ni ordenar nuevas prórrogas, «ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga».

En definitiva, si ahora se considerara que, una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, han caducado las anotaciones preventivas prorrogadas judicialmente con anterioridad, lo que se estaría haciendo es despojar a estos anotantes de los medios necesarios para defender su derecho. Tales anotantes, confiando en el contenido de la Instrucción, o bien adoptaron una actitud pasiva, o aun intentando una nueva prórroga con arreglo al nuevo sistema establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, se encontraron con que se les privó de esta posibilidad por el Juez o por el Registrador de la Propiedad. Por ello, de seguirse el criterio de la Resolución de 21 de julio de 2005, sucedería ahora que todas las anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley 1/2000 habrían quedado irremisiblemente condenadas a caducar a los cuatro años de dicha entrada en vigor, pues durante este plazo a los interesados ni siquiera se les ha permitido acomodar el asiento correspondiente a la nueva normativa. Por otro lado, desde un punto de vista práctico, deben tenerse presentes los posibles perjuicios que, de mantenerse la postura contraria, podrían ocasionarse en los casos de ejecuciones de anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de entrar en vigor la LEC, si éstas se consideraran ahora caducadas.

6. En el presente recurso, el recurrente solicita la cancelación de una anotación preventiva, entendiendo que se encuentra caducada al haber trans-

currido más de cuatro años desde la prórroga, y que no procede aplicar el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, sin embargo, la prórroga de la anotación data de 1997, y lo que trata es de asegurar el resultado de un procedimiento de ejecución, por lo que, de acuerdo con la postura que aquí se mantiene, ha de subsistir mientras dure dicho procedimiento. Este mismo criterio es el que recoge ahora el artículo 86 de la Ley Hipotecaria al no poner ningún límite al número de prórrogas que se pueden solicitar. En este sentido, estando vivos los procedimientos en que se ordenaron las anotaciones y sus prórrogas, no procede la cancelación por caducidad pues se frustraría con ello la finalidad de este asiento registral. Esto no supone ningún perjuicio, dado que si el procedimiento ha concluido (por auto de aprobación del remate una vez consignado el precio por el adjudicatario, por sobreseimiento o por cualquier otro motivo), sí que cabría pedir la cancelación de la anotación preventiva. En este sentido y dado que, siguiendo la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, se considera que las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil se rigen por lo dispuesto en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, como se afirma en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 1990, dicho precepto reglamentario debe interpretarse en el sentido de que toda cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada exige que se justifique la terminación del proceso en que se decretó. Abundando en esta argumentación, debe apreciarse la necesidad de que la prórroga de la anotación preventiva judicial subsista hasta que la propia resolución judicial firme acceda al Registro, pues de no seguirse esta interpretación, se dejaría desamparado al anotante, ya si la anotación preventiva caducara automáticamente una vez firme la resolución judicial, el ejecutado, titular registral inscrito, podría burlar fácilmente la protección que al anotante brinda el Registro a través de enajenaciones a favor de terceros.

Asumido este criterio, para este Centro Directivo se hizo preciso establecer un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsible dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar análogamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005 y 18 de junio de 2005. Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 de junio de 2005 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

7. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación.

En consecuencia, esta Dirección ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la Capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de febrero de 2006.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Zafrá.

## 5245

*RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ernesto Díaz Suárez, contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad n.º 1, de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo prorrogada judicialmente antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ernesto Díaz Suárez contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife, don Santiago Aliaga Montilla, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo prorrogada judicialmente antes de entrar en vigor la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

### Hechos

#### I

Con fecha 11 de noviembre de 2005 se presenta en el Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife bajo el asiento número 1506 del Diario 174 una instancia privada suscrita el 10 de noviembre de 2005 por don Ernesto Díaz Suárez, en la que se solicitaba certificación de dominio y cargas de la finca registral 4752 a fin de que se cancelase por caducidad la anotación preventiva de embargo letra E de 15 de marzo de 1993 que pesaba sobre la misma, prorrogada en fecha 30 de enero de 1997.

#### II

La referida finca aparece actualmente gravada con anotación preventiva de embargo sobre letra E extendida a favor de Caja Postal de Ahorros con fecha de 15 de marzo de 1993 y prorrogada por cuatro años por la anotación letra F de fecha 30 de enero de 1997, que grava la finca de su propiedad en común y proindiviso número 4752, inscrita al Folio 124, del Libro 87 de dicho Registro; según resulta de autos de juicio ejecutivo número 736/87 del Juzgado de Primera Instancia Número 14 de Madrid.

#### III

Ante la citada solicitud de cancelación por caducidad, con fecha 18 de noviembre de 2005 fue extendida la siguiente nota de calificación: «Se califica negativamente el documento presentado en virtud de las siguientes causas de tipo suspensivo o denegatorio, cuya motivación jurídica se ordena a través de lo siguiente: Hechos: Primero.—A las once horas del día 11 de noviembre de 2005 se presentan en este Registro instancia suscrita por don Jesús Díaz Suárez, con D.N.I. 41880877Q, solicitando la expedición de certificación de cargas sobre la finca registral 4752 así como la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra E que pesa sobre la misma (asiento 1508 del Diario 174). Segundo.—Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe se han apreciado algunos defectos que impiden la inscripción del mismo, en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: Primero.—Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—En el presente caso se pretende la cancelación de la anotación letra E de la finca registral 4752 de este término tomada con fecha 15 de marzo de 1993 a favor de Caja Postal de Ahorros, ordenada en autos 736/1987 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 14 de los de Madrid; dicha anotación fue oportunamente prorrogada por la anotación letra F de fecha 30 de enero de 1997. Hay que recordar que el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario vigente en el momento en que se practicó la prórroga señalaba que «las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieran sido declaradas». Tras la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil este artículo es cierto que debe entenderse derogado, pero a este respecto y con el fin de aclarar el régimen de las anotaciones prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha LEC la Dirección General de los Registros y del Notariado dictó la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, sobre interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en la nueva redacción dada por la Disposición Novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero,