

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

12024 *Resolución de 18 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto frente a la negativa del registrador de la propiedad de Molina de Segura nº 2, a cancelar por caducidad una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don P. R. S. frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Molina de Segura número 2, don José María Ruiz Jiménez, a cancelar por caducidad una anotación preventiva de embargo.

Hechos**I**

Mediante instancia fechada el día 29 de diciembre de 2010, don P. R. S., como titular de la finca 18.084 correspondiente a la demarcación del Registro de Molina de Segura número 2, solicita del Registrador que acuerde la caducidad y cancele la anotación preventiva de embargo existente sobre la misma en base a lo dispuesto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 de su Reglamento por aplicación de la doctrina contenida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 21 de julio de 2005.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don P. R. S., a las 13:20 horas del día 17/02/2011, bajo el asiento 1535 del Diario 85, y número de entrada 667, ha resuelto no practicar la cancelación solicitada en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: I. Presentada en este Registro el pasado día 17 de febrero, a las 13:20 horas, instancia privada suscrita por don P. R. S. como titular de la finca registral 18.084, causó el asiento de presentación número 1535 del Diario 85, en la que solicita la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo que recae sobre la citada finca de su propiedad. Advirtiéndose expresamente que en caso de ser susceptible de provocar algún asiento, dicha instancia debería tener la firma legitimada notarialmente o, en su defecto, haber sido suscrita en presencia del Registrador que suscribe la presente nota a efectos de quedar debidamente legitimada. II. La finca 18.084 de este término municipal, actualmente consta inscrita a favor de don P. R. S., quien la adquirió por compraventa a don D. O. G., según escritura autorizada el 12 de enero de 1987 por el Notario de Albacete don Alejandro Cánovas Molina, inscrita al Tomo 990, Libro 313, Folio 224, inscripción 5.^a, de fecha 24 de abril de 1990. III. La referida finca aparece gravada con anotación preventiva de embargo sobre la totalidad de la misma, entonces perteneciente a don D. O. G., a favor de «Frutas La Seo», embargo trabado en virtud de Autos de mayor Cuantía número 452/84. Esta anotación letra B, de fecha de 1 de febrero de 1986, motivada por un mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Lérida con fecha 16 de enero de 1986, tiene a su margen nota de haberse expedido certificación de cargas de fecha 3 de julio de 1987 y fue prorrogada por la anotación letra F, de fecha 11 de enero de 1990. IV. En la citada instancia, se solicita la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo prorrogada, por considerar que han transcurrido más de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que dicha anotación preventiva se haya vuelto

a prorrogar de nuevo, por lo que conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, se ha producido la caducidad de la anotación preventiva. Se utiliza como argumento que la caducidad en estos casos ha sido reconocida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2005. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 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 29 de mayo de 1998, 21 de julio de 2005, 30 de noviembre de 2005, y, entre otras, 19 de septiembre de 2008: I.—No es posible practicar la cancelación de la anotación preventiva solicitada por cuanto dicha anotación consta prorrogada antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Frente al criterio mantenido por la Resolución de 21 de julio de 2005, anulada por Sentencia de 31 de enero de 2007 del Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Pontevedra, confirmada por la Audiencia Provincial en Sentencia de 16 de octubre de 2007, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha tratado de aclarar definitivamente esta cuestión. Así la Resolución de 30 de noviembre de 2005, cuya doctrina ha sido reiterada en numerosas Resoluciones posteriores (por todas, Resolución de 19 de septiembre de 2008), vuelve al criterio de la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, declarando que las anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, se rigen, en cuanto a su duración, por el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, que dice 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 hubieren sido decretadas». Mantiene la Dirección que 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 dicha Instrucción, han podido encontrarse ante alguna de estas tres situaciones: No pidieron en su momento una nueva prórroga en atención a lo que la Instrucción señalaba expresamente; o bien solicitaron prórroga, pero el Tribunal no accedió a dictar el oportuno mandamiento por no considerarlo necesario; o bien, el Registrador de la Propiedad no accedió a la práctica de ningún asiento, pues la Instrucción determina que «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». En definitiva, las anotaciones preventivas que fueron objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria (8 de enero de 2001) quedan sometidas a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de las mismas, 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. Contra la anterior calificación (...) Molina de Segura, 2 de marzo de 2.011. El Registrador (firma ilegible) Fdo. José-María Ruiz Jiménez».

III

El interesado don P. R. S., como titular de la finca, interpuso recurso contra la anterior calificación basado en los siguientes argumentos: Que en fecha 1 de febrero de 1986 se tomó anotación preventiva sobre la finca de su actual titularidad en base a un procedimiento de mayor cuantía que se sustancia en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Lleida, procedimiento en el que el recurrente no es parte. La anotación recae sobre su finca y otras tres más y fue prorrogada en 1990; Que el procedimiento sigue vivo a día de hoy sin que el acreedor-actor parezca estar interesado en su finalización; Que es cierto que la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha mostrado contraria a la cancelación por caducidad de este tipo de anotaciones, pero que no lo es menos que la aplicación estricta del principio de irretroactividad lleva en este caso a la perpetuación de una anotación que tiene vocación temporal; Que la Resolución citada en la instancia,

contraria a la interpretación mayoritaria de la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, contiene la solución del problema de convertir en indefinidas lo que son asientos temporales; Que el Tribunal Constitucional defiende que la irretroactividad no puede suponer la petrificación del ordenamiento jurídico; y, Que la actuación del actor implica un claro abuso del derecho pues no hace nada para impulsar el procedimiento con perjuicio para tercero.

IV

El día 6 de abril 2011 el Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo manteniendo su nota de defectos.

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 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero, 23 de mayo, 3, 11 y 18 de junio, 21 de julio y 30 de noviembre de 2005, 21 de febrero, 5, 7, 18 y 21 de abril de 2006, 17 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, y 4 de junio de 2010.

1. El recurso tiene su origen en la negativa del Registrador 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, cuestión sobre la que ya existe doctrina consolidada de este Centro Directivo.

2. Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), 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 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, apartado 1.º, de la Ley Hipotecaria que estuvo 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 artículo 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 y 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 se sometían a 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, se dictó la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000. Se consideró derogado el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, con base a lo cual se determinó 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 ulteriores 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».

El fundamento del criterio interpretativo de este Centro Directivo fue incrementar la 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 Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 Ley de Enjuiciamiento Civil. En este tercer supuesto, siendo la prórroga, y no la anotación, lo que se había practicado antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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. 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.

En definitiva, 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 y que no cabe su cancelación por caducidad. Por el contrario, si la prórroga se ha decretado expresamente y presentado en el Registro 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. Criterio que ha sido confirmado en numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»), dándose por reproducidas, sin que proceda recogerlas de nuevo en toda su extensión.

4. 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 este Centro Directivo, desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente 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 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, y 19 de febrero, 23 de mayo y 18 de junio de 2005. Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 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.

5. 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 fecha 11 de enero de 1990, es decir, 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. Ello supone que el defecto ahora confirmado será fácilmente subsanable mediante la acreditación de la fecha de la citada resolución judicial firme, que –dada la antigüedad de la anotación preventiva– presumiblemente tendrá más de seis meses.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 18 de junio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.