

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15585** *Resolución de 23 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Fraga a practicar la cancelación de determinadas anotaciones preventivas de embargo.*

En el recurso interpuesto por don C. S. I. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Fraga, doña María-José Caubet Suanzes, a practicar la cancelación de determinadas anotaciones preventivas de embargo.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por don C. S. I. alegando ser administrador de la sociedad titular registral de determinada finca solicitó, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 207.2 del Reglamento Hipotecario, la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo que la gravan.

##### II

Dicha instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Fraga el 14 de junio de 2012, y fue objeto de la siguiente calificación por la registradora de la Propiedad de Fraga, doña María-José Caubet Suanzes: «... Hechos: I.—El día 14 de junio de 2012 se presentó en el Registro de la Propiedad de Fraga, causando el asiento 1312 del Diario 62, instancia suscrita por don C. S. I., en calidad de administrador único de la entidad “Renta de Bienes, S.A.” en la que solicita la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo correspondientes a la finca registral 1716 del término de Binaced. II.—Dicha finca registral 1716 consta inscrita a favor de la entidad “Renta de Bienes, S.A.” en pleno dominio, quien la adquirió por compra a doña C. I. P. en virtud de escritura otorgada en Fraga el 14 de noviembre de 1985 ante el notario don Emilio Villalobos Bernal, que motivó la inscripción 5.ª de la finca de fecha 27 de diciembre de 1985. III.—La referida finca 1716 se hallaba gravada con las siguientes cargas: Anotación preventiva de embargo letra A a favor de “Banco Central Hispanoamericano, S.A.” de fecha 17 de junio de 1996, motivada: por un mandamiento expedido por el Juzgado de 1.ª Instancia número trece de Barcelona el 22 de mayo de 1996, dimanante de los autos de juicio ejecutivo número 1040/95 seguidos por dicho Banco contra la entidad “Renta de Bienes, S.A.” y contra don C. y doña M.-J. S. I. Al margen de dicha anotación constan notas de fechas 19 de noviembre de 1996 y 12 de diciembre de 2005 de haberse expedido certificación de dominio y cargas, en virtud de los autos a que la misma se refiere, según sendos mandamientos expedidos los días 31 de octubre de 1996 y 4 de noviembre de 2005 respectivamente. Dicha anotación preventiva de embargo letra A fue prorrogada por la anotación letra C de fecha 1 de junio de 2000, motivada por un mandamiento expedido por el mismo Juzgado el día 22 de marzo de 2000. Anotación preventiva de embargo, letra B a favor de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de fecha 6 de febrero de 1997, motivada por un mandamiento expedido por el Juzgado de 1.ª Instancia número uno de Monzón el día 3 de diciembre de 1996, dimanante de los autos de juicio ejecutivo número 501/96 seguidos por dicha Caja contra la entidad “Renta de Bienes, S.A.” y contra don M. S. S. Al margen de dicha anotación consta nota de fecha 20 de octubre de 1997 de haberse expedido certificación de dominio y cargas, en virtud de los autos a que la misma se refiere, según mandamiento expedido el día 15 de septiembre de 1997. Fundamentos

de Derecho: I.—Esta nota de calificación se extiende por la registradora titular de esta oficina competente por razón del territorio donde radican las fincas, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento. II.—En cuanto al fondo de la cuestión: Se deniega la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A, porque la misma fue objeto de prórroga —en virtud de la anotación letra C— con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria por la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario. Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005, 16 febrero de 2006, 17 de febrero de 2006, 18 de febrero de 2006, 21 de febrero de 2006, 23 de febrero de 2006, 4 de marzo de 2006, 5 de abril de 2006, 7 de abril de 2006, 17 de abril de 2006, 18 de abril de 2006, 14 de junio de 2006, 20 de octubre de 2006, 5 de diciembre de 2006, 2 de febrero de 2007, 16 de octubre de 2007, 13 de mayo de 2008, 19 de septiembre de 2008, 4 de junio de 2010 y 18 de junio de 2011. Se suspende la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra B, por no estar la precedente instancia ratificada ante la registradora que suscribe conforme al artículo 207.2 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 2007 y por no resultar acreditada la legitimación de don C. S. I. para suscribir la instancia en nombre y representación del dueño de la finca, la entidad “Renta de Bienes, S.A”, siendo necesario aportar el documento auténtico del que dimanen sus facultades representativas, conforme a los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 207.2 del Reglamento Hipotecario, artículo 18 de la Ley Hipotecaria, artículos 1259, 1713, 1714 y 1727 del Código Civil y 94 del Reglamento del Registro Mercantil. Respecto de esto último, no se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente (...). La registradora de la Propiedad. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Doña María-José Caubet Suanzes».

## III

Dicha calificación negativa fue notificada al presentante don C. S. I. por correo certificado con acuse de recibo, el 11 de julio de 2012.

Instada por don C. S. I. la calificación sustitutoria, ésta correspondió el registrador de la Propiedad de Jaca, don Pedro Pernas Ramírez, quien mediante nota de 26 de julio de 2012, que fue notificada al recurrente el 31 de julio de 2012, confirmó la calificación de la registradora sustituida.

Mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Fraga el 31 de agosto de 2012, don C. S. I. interpuso recurso contra dicha calificación, en el que alega lo siguiente: «... Hechos.—Se tienen por reproducidos en lo que fuere procedente los motivos consignados en el escrito dirigido en su día al registrador de la Propiedad de Jaca. En primer lugar se debe poner de relieve que en la nota de calificación expedida por el Registro de la Propiedad de Fraga se omite el hecho que en la instancia privada de fecha 13 de junio de 2012 se interesaba asimismo en el presente expediente la solicitud de cancelación de oficio de las dos anotaciones de embargo letras A y B realizadas en su día sobre la finca registral número 1716 del término municipal de Binaced perteneciente al distrito hipotecario de Fraga, propiedad de la sociedad Renta de Bienes, S.A., formulada de manera inadecuada en mi condición de administrador único de dicha entidad ya que por causas no imputables a la citada sociedad sino cuya responsabilidad recae en distinta entidad financiera existen óbices administrativos que dificultan la pronta cumplimentación de las formalidades requeridas para acreditar dicha representación mencionadas en las indicadas notas de calificación, si bien en la nota de calificación suscrita por la registradora de la Propiedad de Fraga se me asigna también el rol de interesado en este procedimiento lo cual no afecta al fondo del asunto, basándose en parte la correspondiente calificación desfavorable en no haber cumplimentado las referidas formalidades representativas exigidas para proceder a la cancelación solicitada, extremo este último debido a razones

que desbordan el marco de la operativa registral que aquí nos ocupa, señalándose únicamente a título informativo que Renta de Bienes, S.A. ha sido víctima de una determinada maquinación efectuada por distinta entidad financiera que ha originado un incumplimiento por causa de fuerza mayor de los requisitos registrales contemplados en la legislación mercantil pendientes de regularización en el procedimiento judicial que ya ha sido promovido para solucionar dicho asunto, de modo que resultaba a esta parte más dificultoso la cumplimentación de las formalidades referidas como defecto en la nota de calificación aquí recurrida utilizando la vía de la representación de Renta de Bienes, S.A. en tanto que dueña de la señalada finca en lugar de haber invocado directamente mi condición de interesado no titular de la misma tal como se ha hecho en este procedimiento en el escrito dirigido al Registro de la Propiedad de Jaca que incorpora la legitimación de mi firma. En este sentido se debe poner de relieve que yo mismo soy socio de Renta de Bienes, S.A. así como garante solidario del crédito concedido por el Banco Central Hispano (hoy Banco de Santander) a Renta de Bienes, S.A., además de codemandado en el Juicio Ejecutivo del que se deriva la Anotación de Embargo Letra A. La circunstancia de ser socio de dicha entidad también se produce lógicamente por lo que respecta al juicio ejecutivo del que se deriva la anotación de embargo letra B, actuaciones en las que mi padre era codemandado, de ahí que hubiera aportado asimismo el certificado acreditativo de su fallecimiento, teniendo en consideración la regulación establecida en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal por lo que respecta al derecho de los interesados a la cancelación de los datos consignados en los Ficheros Públicos, con objeto de justificar mi condición de interesado no titular en este procedimiento registral, si bien por lo que respecta al pronunciamiento suspensivo referente a la anotación de embargo letra B se debe tener en cuenta que he solicitado la correspondiente certificación de dominio y cargas de la mencionada finca para su unión al presente recurso gubernativo al objeto de proceder previa y directamente a la cancelación de dicha anotación preventiva de embargo Letra B, de manera que la observancia en este expediente del principio *pro actione* se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acta o negocio contenido en el título calificativo o la de este mismo, pero este procedimiento judicial en ningún caso paraliza la resolución definitiva del presente recurso gubernativo. Sin olvidar que el párrafo 8.º del art. 18 de la Ley Hipotecaria dispone que: “El registrador que calificar un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral”. A mayor abundamiento conviene destacar que mi identidad ya fue comprobada por la notaria de Binéfar con ocasión del otorgamiento la escritura por la que se me designaba administrador único de Renta de Bienes, S.A. cuya copia fue aportada en su día al presente procedimiento habiéndose realizado la legitimación de mi firma por la notaria de Binéfar con ocasión del escrito dirigido al Registro de la Propiedad de Jaca en solicitud de calificación sustitutoria, de modo que una vez producido el preceptivo asiento de cancelación respecto de la anotación de embargo letra B, procede la cancelación de oficio por caducidad de la anotación de embargo letra A independientemente de su prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil y según dispone el art. 206.12.º en relación con el art. 206.13.º del Reglamento Hipotecario, al haber renunciado de facto el anotante a dicha anotación. El citado art. 206.12.º establece: “Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas: Si la persona a cuyo favor estuviere constituida la anotación renunciare a la misma o al derecho garantizado”, además de la aplicación de la doctrina referida a la extinción de la prórroga indefinida susceptible de aplicación a este caso que se expone seguidamente. Debiéndose tener presente en todo caso que en la instancia privada dirigida al Registro de la Propiedad de Fraga se solicitaba con carácter alternativo la cancelación de oficio de las indicadas anotaciones de embargo letras A y B. Fundamentos Jurídicos.—Habiendo solicitado yo mismo certificación de dominio y cargas relativa a la finca registral que nos ocupa deviene procedente la cancelación de la anotación de embargo letra B que pesa sobre la misma. Considerando que el artículo 77 de la Ley Hipotecaria establece: “Las anotaciones preventivas se extinguen por

cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción”, resulta evidente que la anotación preventiva de embargo letra B practicada sobre la finca registral que nos ocupa aparece extinguida por caducidad por simple aplicación del criterio mantenido en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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, puesto que dicha anotación preventiva fue practicada antes de entrar en vigor la actual LEC, es decir, sometida a un plazo de caducidad de cuatro años, la cual no fue prorrogada antes de entrar en vigor dicha norma, de modo que procede su cancelación automática, sin más trámite. Como se ha expuesto procede la extinción de la anotación preventiva letra A por la causa de cancelación prevista en el art. 206. 12.º en relación con el art. 206.13.º del Reglamento Hipotecario: “Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas: Si la persona (física o jurídica) a cuyo favor estuviere constituida la anotación renunciare a la misma o al derecho garantizado”. Teniendo en cuenta que en fecha 1 de octubre de 2008 se dictó auto de adjudicación en relación con los bienes susceptibles de embargo en el procedimiento juicio ejecutivo 1040/1995 Sección V, resulta obvio que ya no puede producirse la subasta de la referida finca registral objeto de la anotación preventiva letra A trabada en el correspondiente juicio ejecutivo debiendo procederse por tanto a su cancelación de oficio, ya que la eficacia de dicha anotación (y, en su caso, la de su prórroga) es tan sólo la de hacer efectivo *erga omnes* el embargo trabado, circunstancia que nunca se va a producir en este caso. El artículo 1453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil promulgada por Real Decreto de 3 de febrero de 1881, hoy derogada y no obstante de aplicación al juicio ejecutivo en que se decretó la anotación preventiva letra A es del siguiente tenor: “Del embargo de bienes inmuebles se tomará anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, con arreglo a las disposiciones de la Ley Hipotecaria y Reglamento para su ejecución”, en su parte necesaria, y, las disposiciones de la legislación hipotecaria a que se remite están conformadas hoy, en lo que aquí interesa, por los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 174.3 *in fine* del Reglamento Hipotecario: “Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley” (ex art. 86 de la Ley Hipotecaria), debiéndose rechazar la aplicación automatista al presente supuesto del art. 199.2 del Reglamento Hipotecario por constituir un manifiesto fraude de ley: “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”, párrafo introducido en la reforma reglamentaria aprobada por Decreto de 17 de marzo de 1959, en cuya Exposición de Motivos puede leerse: “La prórroga de la vigencia de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial en determinados 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”, (lo cual no excluye al anotante, sabedor que tiene pignoras las acciones de Renta de Bienes, S.A., incumpliendo así las cláusulas de la póliza de crédito concedida por la entidad financiera a dicha sociedad, siendo éste el caso en que se encuentra el Banco Central Hispanoamericano, S.A. –hoy Banco de Santander, S.A.–), tal como se desprende del contenido del antecedente de hecho segundo del auto de fecha 10 de julio de 2008 recaído en el juicio ejecutivo 1040/1995 Sección 1.ª seguido en su día ante el Juzgado de Primera Instancia 13 de Barcelona: “Segundo.–Que, previos los trámites legales oportunos, por resolución de fecha 17 de marzo de 2008 se acordó anunciar la venta en pública subasta de la citada finca, señalándose para la misma el día 27 de mayo de 2008 (...)”, (Procedimiento Judicial en el cual también había sido embargada la finca que nos ocupa) tratándose la misma de distinto inmueble y careciendo la indicada entidad

financiera de acción legal alguna para su realización en dicho procedimiento, hallándose, por tanto, extemporáneamente trabada con la referida anotación de embargo letra A al haberse celebrado ya el acto de subasta correspondiente al señalado juicio ejecutivo; no resultando tampoco de aplicación, lógicamente, el criterio de la prórroga indefinida establecido en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000. A mayor abundamiento debe ponerse de relieve también en este caso que aunque dicha anotación fue prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la actual LEC, no consta en el Registro de la Propiedad de Fraga la prórroga oportuna de dicha anotación con anterioridad al 8 de enero de 2005 que hubiese podido permitir, en su caso, el mantenimiento actual de la misma, sino que contrariamente, en fecha 1 de octubre de 2008 recayó en el señalado procedimiento la adjudicación de unos determinados bienes sobre los que también se había trabado embargo previa celebración del preceptivo acto de subasta en el que no fue realizada la repetida finca registral de Binaced de lo cual existe constancia registral, lo cual viene expresado en el fundamento de Derecho 3 de la Resolución de 12 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en los siguientes términos: "... 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 prorrogas ulteriores (circunstancia que sí se produce en este expediente) 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 (automatista) de la prórroga transcurridos cuatro años desde su vigencia, pues en dicho plazo los interesados podrían haber instado una nueva prórroga; (...)" La presente solicitud se funda en el artículo 207.1 del Reglamento Hipotecario y no en el artículo 207.2 de dicha norma como de manera inadecuada se proponía en la instancia privada de fecha 13 de junio de 2012 dadas las circunstancias concurrentes en este caso. En efecto, el citado artículo 207.1 dispone: "La cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquella o, en su caso, solicitud de los interesados". Sin exigirse en dicho precepto que tales interesados sean dueños del inmueble sobre el que trata la correspondiente operación registral, error salvado por otra parte en la propia nota de calificación aquí recurrida en el que yo mismo soy considerado interesado en detrimento del dueño del inmueble, la sociedad Renta de Bienes, S.A., acreditando documentalmente mi condición de interesado no titular del inmueble en el presente procedimiento registral mediante la aportación de una copia de la póliza de crédito concedida por el Banco Central Hispanoamericano a Renta de Bienes, S.A. en la que aparezco como garante solidario de dicho crédito. Por lo expuesto, Solicito la estimación del presente recurso gubernativo y, por ende, la extinción de la anotación de embargo letra A, por cancelación y/o por caducidad, practicada en su día sobre la finca registral 1716 dentro del juicio ejecutivo tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número trece de Barcelona, bajo el número 1040/95 de autos, inscrita en pleno dominio a favor de la entidad mercantil Renta de Bienes, Sociedad Anónima, del término de Binaced perteneciente a la demarcación de Fraga, inscrita al Tomo 390, Libro 31 de Binaced, Folio 1, del modo que resulte procedente, haciendo notar que la subsanación de los defectos invocados por el registrador en la calificación no impedirá, según el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición de dicho recurso. Ruego a este Centro Directivo se digne acordar conforme a lo interesado».

## IV

Mediante escrito de 11 de septiembre de 2012, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresa que el 5 de septiembre de 2012 expidió la certificación de dominio y cargas solicitada de la finca registral 1716 de Binaced, que motiva la cancelación de la anotación preventiva de

embargo letra B de fecha 6 de febrero de 1997 por caducidad, al haber transcurrido el plazo legal de su vigencia, de conformidad con el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 173, 174, 199 y 207 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2000; así como las Resoluciones de 29 de mayo de 1998, 6 de marzo, 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, 16, 17, 18, 21 y 23 de febrero, 4 de marzo, 5, 7, 17, 18 y 21 de abril, 14 de junio, 20 de octubre y 5 de diciembre de 2006, 2 de febrero y 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero, 4 de junio y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero y 18 de junio de 2011 y 8 de junio de 2012.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia por la cual quien alega ser administrador de la sociedad titular registral de determinada finca solicita la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo que la gravan.

La registradora deniega la cancelación de una de las anotaciones preventivas de embargo, la designada con la letra «A», porque había sido objeto de prórroga antes de la entrada en vigor de la modificación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria por la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000. Y suspende la cancelación de otra anotación de embargo, designada con letra «B» –no prorrogada–, por no estar la referida instancia ratificada ante la registradora y por no resultar acreditada la legitimación del solicitante.

El recurrente, en su escrito de impugnación, solicita certificación literal de dominio y cargas de la finca referida, acompaña fotocopia de determinado auto judicial dictado el 10 de julio de 2008 en procedimiento de ejecución relativo a otra finca, y alega que, respecto de la anotación preventiva letra «B», procede su cancelación de oficio mediante solicitud de certificación registral (a lo que la registradora ha accedido); y, respecto de la anotación preventiva letra «A», alega que, habiéndose dictado el 1 de octubre de 2008 auto de adjudicación en relación con los bienes susceptibles de embargo en el procedimiento de juicio ejecutivo a que se refiere la anotación preventiva (en el que no fue realizada dicha finca, según afirma), ya no puede producirse la subasta de la referida finca y, además, dicha anotación no fue prorrogada después de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.

2. De los antecedentes reseñados resulta que únicamente debe decidirse en este recurso sobre la procedencia o improcedencia de la cancelación de la anotación preventiva de embargo designada con letra «A», sin que, por lo demás, puedan tenerse en cuenta los documentos que el recurrente acompaña a su escrito de impugnación, por no haberse presentado en el momento de la calificación, pues, según el párrafo primero del artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010 y 13 de enero de 2011).

La cuestión debatida debe resolverse según la doctrina sentada por esta Dirección General y, por tanto, procede confirmar el defecto invocado por el registrador.

En efecto, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr. la Resolución de 18 de junio de 2011, entre otras muchas citadas en los «Vistos» de la presente), con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo 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, de 7 de enero de 2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo no cabe su cancelación por caducidad.

Asumido este criterio, para este Centro Directivo se hizo necesario determinar un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, para el caso de 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.

3. 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 párrafo segundo del artículo 199 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. Por ello, no podrá practicarse la cancelación solicitada mientras no se acredite, mediante testimonio de resolución firme, que dicho procedimiento ejecutivo ha concluido o se aporte el correspondiente mandamiento de cancelación de la anotación de embargo (cfr. artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 173, 174 y 207 del Reglamento Hipotecario).

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

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, 23 de noviembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.