

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14269 *Resolución de 12 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 13, por la que se suspende la cancelación de una anotación de embargo y su prórroga solicitada a su instancia.*

En el recurso interpuesto por don M. S. P. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Málaga número 13, doña Paula Martín Martínez, por la que se suspende la cancelación de una anotación de embargo y su prórroga solicitada a su instancia.

Hechos

I

En instancia suscrita por don M. S. P. el día 10 de enero 2024, con firma ratificada el día 11 de enero de 2024 ante la registradora de la Propiedad de Málaga número 13, se solicitaba la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra «A», así como la prórroga de la misma que causó la anotación letra «D», sobre la finca registral número 11.078 del término municipal de Málaga, en virtud «del apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Málaga número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá:

Presentada a las once horas y cuatro minutos del día diez de Enero de dos mil veinticuatro, bajo el asiento 463 del diario 76, instancia suscrita por don M. S. P., en Málaga el día diez de Enero de dos mil veinticuatro, por la que, solicita la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra "A", así como la prórroga de la misma que causó la anotación letra "D", sobre la finca número 11078 del término municipal Sección 5.ª, en virtud del apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, encontrándose ratificada la firma del señor S. P. el día once de Enero de dos mil veinticuatro ante la Registradora de la Propiedad del Registro número Trece de los de Málaga, Paula Martín Martínez.

Se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas:

I. Hechos: No ha transcurrido el plazo de veinte años que señala el artículo 210 regla octava de la Ley Hipotecaria, contados desde el último asiento practicado con relación al procedimiento en el que se reclama la deuda, en el presente caso, doce de noviembre de dos mil ocho, fecha de la última nota de expedición de certificación de cargas en el procedimiento.

En el presente caso se pretende la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A, practicada con fecha dieciséis de febrero de mil novecientos noventa y

cinco. Dicha anotación fue prorrogada por la anotación letra D, practicada con fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, por tanto, prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). Al margen de dicha anotación y para el procedimiento del que deriva el embargo, constan extendidas tres notas de expedición de certificación. La primera de fecha 21 de marzo de 1997, en virtud de mandamiento de 4 de marzo de 1997; la segunda de fecha 15 de octubre de 2007, en virtud de mandamiento de seis de septiembre de dos mil siete; y la tercera nota de expedición de certificación de fecha doce de noviembre de dos mil ocho, en virtud de mandamiento judicial de fecha treinta de octubre de dos mil ocho.

Dada la fecha de la prórroga de la anotación, la legislación aplicable es la del artículo 199 del Reglamento Hipotecario –virtualmente derogado hacia el futuro por la Ley de Enjuiciamiento Civil–, según el cual esas anotaciones practicadas y prorrogadas con anterioridad tienen prácticamente una duración indefinida: 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 Hipotecaria, 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 exclusivamente una única prórroga de cuatro años.

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, incorporó 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.

La Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la de 30 de noviembre de 2005 determinó 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”.

En el presente caso se solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, y como ha establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto.

No obstante, la cuestión esencial es determinar desde cuándo hay que efectuar el cómputo del plazo de veinte años que señala el precepto.

Y este punto ya ha sido aclarado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En este sentido la Resolución de 15 de junio de 2020 señaló que el plazo previsto en el citado artículo 210 de la Ley Hipotecaria se cuenta desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda –en este caso, la nota

marginal de expedición de certificación de cargas—. Reiterada la doctrina en Resoluciones de 30 de marzo de 2021 y 9 de septiembre de 2021.

Más recientemente en la Resolución de 7 de junio de 2022 se establece que “En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 21 de marzo de 2006, siendo éste el dies a quo para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo conforme propone la recurrente”. Y en el mismo sentido la Resolución de 27 de julio de 2022: “En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 16 de septiembre de 2008, siendo éste el ‘dies a quo’ para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento en que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo, como propone el recurrente”.

Por ello, no habiendo transcurrido el plazo de veinte años que señala el artículo 210 regla octava de la Ley Hipotecaria, contados desde el último asiento practicado con relación al procedimiento en el que se reclama la deuda, en el presente caso, doce de noviembre de dos mil ocho, fecha de la última nota de expedición de certificación de cargas en el procedimiento, no puede accederse a la cancelación solicitada.

Fundamentos de Derecho: de conformidad con los artículos 86, 157 y 210 de la Ley Hipotecaria; 199 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 y 14 y 21 de junio y 3 de diciembre de 2007; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005, 16, 17, 18 y 21 de febrero de 2006, 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 11 de mayo y 4 de junio de 2010, 18 de junio de 2011, 8 de junio y 23 de noviembre de 2012, 10 de junio de 2014, 18 de mayo de 2016, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2017, 12 de enero de 2018 y 22 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 30 de marzo de 2021, 9 de septiembre de 2021, 7 de junio de 2022, 27 de julio de 2022, 18 de enero de 2023.

Calificación: Se suspende la cancelación y operaciones registrales solicitadas hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota de calificación podrá [...]

Málaga, a fecha de la firma electrónica.–La Registradora. Fdo.–Paula Martín Martínez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Martín Martínez registrador/a de Registro Propiedad de Málaga 13 a día treinta de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. S. P. interpuso recurso el día 26 de marzo de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día 10 de enero de 2024, con firma ratificada por quien suscribe, el día 11 de enero de igual año, ante la Registradora de la Propiedad del Registro número Trece de los de Málaga, Paula Martín Martínez, se solicita la cancelación de embargo letra “A” y “D” de la finca de Sección 5.º n.º: 11078 código registral único: 29026000037988, del término municipal de Málaga.

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de número 13 de los de Málaga, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos [...]

Segundo. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que, a juicio de esta parte, se ha interpretado la norma aplicable a nuestro supuesto de forma contraria a derecho y a nuestros intereses, dicho sea, en estrictos términos de defensa, y sin fundamentar la distinción entre anotación registral y nota marginal.

Tercero. Esta parte argumenta en su escrito inicial, y que damos por reproducido a todos los efectos y por razones de no ser reiterativos, que la expedición de certificación de cargas no es asiento, sino que tiene carácter de nota marginal, meramente informativa a quienes puedan consultar esa finca registral concreta en el Registro de la Propiedad.

Es decir, la expedición de certificación de cargas no tiene la naturaleza jurídica de asiento registral, sino que es una nota marginal, que contiene la información del procedimiento judicial que afecta a esa finca en concreto; transcurridos los cuatro años de su vigencia, esa nota marginal se tiene por no puesta (tiempo que el legislador consideró adecuado para la finalización del procedimiento judicial de ejecución) y por tanto el plazo de veinte años, a que esta parte se refiere en su instancia inicial, al tenerse por no puesta, por expiración de la vigencia la anotación marginal de expedición de cargas, volverá a ser el de la última prórroga del asiento registral del embargo. En el presente supuesto la anotación fue prorrogada por la anotación letra D, practicada con fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y ocho.

Por lo que procede la cancelación de la letra A y D por el transcurso de veinte años (a contar desde el 23 de noviembre de 1998), y procedería su cancelación desde el 22 de noviembre de 2018.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Damos por reproducidos los fundamentos alegados en nuestro escrito inicial ante el Registro de la Propiedad n.º 13 de Málaga de fecha 10 de enero de 2024.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe manteniendo su nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86, 157 y 210 de la Ley Hipotecaria; 199 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 y 14 y 21 de junio y 3 de diciembre de 2007; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005, 16, 17, 18 y 21 de febrero de 2006, 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 11 de mayo y 4 de junio de 2010, 18 de junio de 2011, 8 de junio y 23 de noviembre de 2012, 10 de junio de 2014, 18 de mayo de 2016, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2017, 12 de enero de 2018 y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 9 de septiembre de 2021 y 7 de junio de 2022.

1. Se debate en el presente recurso si procede cancelar una anotación preventiva de embargo en virtud de instancia privada en la que se solicita la aplicación del artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

- se pretende la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A, practicada con fecha 16 de febrero de 1995.
- dicha anotación fue prorrogada por la anotación letra D, practicada con fecha 23 de noviembre de 1998, por tanto, prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil).
- al margen de dicha anotación y para el procedimiento del que deriva el embargo, constan extendidas tres notas de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento que dio origen a la anotación, la última de ellas de fecha 12 de noviembre de 2008, extendida en virtud de mandamiento judicial de fecha 30 de octubre de 2008.

La registradora suspende la cancelación porque considera que al tratarse de una anotación prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y constando la expedición de la certificación el día 30 de octubre de 2008, no ha transcurrido el plazo legal de veinte años que señala el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria, contados desde el último asiento practicado con relación al procedimiento en el que se reclama la deuda, para practicar dicha cancelación.

El recurrente alega que la nota marginal de expedición no tiene carácter de asiento y que contiene la información del procedimiento judicial que afecta a esa finca en concreto y transcurridos los 4 años de su vigencia, esa nota marginal se tiene por no puesta de forma que no afecta a la vigencia de la referida anotación, resultando procedente su cancelación por aplicación de lo previsto en el referido precepto.

2. En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo que se plantea, en primer lugar, el problema de la posible caducidad de esta anotación preventiva de embargo prorrogada.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) 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, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad.

La normativa aplicable a estos supuestos debe ser la vigente en ese momento es decir la recogida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, antes de la reforma de dicho artículo que introdujo la propia Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, siendo necesaria una sola prórroga de la anotación, lo cual supone en el caso que nos ocupa, la vigencia de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende.

Según la Resolución de 30 de noviembre de 2005 de este Centro Directivo «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»; la legislación anterior aplicable es la del artículo 199 del Reglamento Hipotecario (virtualmente derogado hacia el futuro por la Ley de Enjuiciamiento Civil), según el cual esas anotaciones practicadas y prorrogadas con anterioridad tienen prácticamente una duración indefinida: 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 Hipotecaria, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas.

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 el 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, apartado primero, 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 aquellas 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 este no es previsible, e incluso que puede tener una duración superior a los cuatro años. Por otro lado, 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.

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.º 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, aclarada por la de 30 de noviembre de 2005.

Se consideró derogado el artículo 199.2.º 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 en el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, considerándose por tanto la prórroga indefinida, sin necesidad de solicitar su renovación a los cuatro años.

En definitiva, con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la Resolución 30 de noviembre de 2005, 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 los «Vistos»), dándose ahora por reproducidas, sin que proceda ahora recogerlas de nuevo en toda su extensión.

En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación 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.º 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.

3. Ahora bien, en el presente caso la interesada solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, cuando establece: «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, entre otras, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha afirmado que «para comprender cuál sea la eficacia de la anotación preventiva de un embargo, es preciso tener en cuenta que el embargo es la afectación de unos bienes concretos y determinados a un proceso, con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a normal término una ejecución procesal, y que origina un derecho de análogas características al real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y se puede hacer valer frente a todos. Es decir, concurren en él las dos facultades esenciales del derecho real, a saber: el *ius persecuendi*, que autoriza a hacerse con el bien, aunque su titularidad haya variado con posterioridad al embargo mismo, y el *ius prioritatis*, que garantiza al primer embargante la preferencia jurídica en la satisfacción de su derecho. Es por tanto un verdadero derecho de realización de valor, en funciones de garantía del cumplimiento de una obligación, que necesita, para desarrollar toda su eficacia real, que se haga constar en el Registro de la Propiedad, mediante la correspondiente anotación preventiva, que viene a complementarlo» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 y 14 y 21 de junio y 3 de diciembre de 2007).

En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución en curso mediante la afección «erga omnes» del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el modo de reparto del precio obtenido en la venta de aquél (cfr. Resolución 19 de diciembre de 2017).

Por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. Resolución 11 de septiembre de 2006). Es por ello, que la anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución 21 de noviembre de 2006).

Sentadas tales premisas, de las que se concluye que la anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio, pero sí tiene una indudable eficacia real, resulta que

encaja sin dificultad en la expresión «cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales» que utiliza la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria. Es por ello por lo que, en caso de haber transcurrido el plazo previsto en el citado precepto, contado desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas), debiera accederse a la cancelación pretendida.

4. En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 12 de noviembre de 2008, siendo éste el «dies a quo» para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento que se reclama la deuda, pues en contra de lo que afirma recurrente, la nota marginal es indubitadamente un asiento registral, sin que la norma distinga respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo.

Además, la nota marginal indica el estadio en el que se encuentra el procedimiento y sus efectos van más allá de los meramente informativos ya que la certificación de cargas permite conocer las cargas y derechos anteriores al embargo por el que se sigue la ejecución, así como las condiciones en que se puede adquirir en dicha ejecución al tratarse de cargas que no desaparecerán con la adquisición.

Actualmente, y según resulta de la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo número 237/2021, de 4 de mayo, a los anteriores efectos se añade el que supone una solicitud tácita de prórroga de la anotación preventiva durante el plazo de cuatro años, al que posiblemente, de forma errónea, se refiere el recurrente, pero este importante efecto opera solo respecto a anotaciones preventivas sujetas a plazo de prórroga limitado, es decir las extendidas con posterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo tanto no es de aplicación al supuesto objeto de este recurso en que la anotación tiene una vigencia ilimitada y por lo tanto también es ilimitada la vigencia de su nota marginal en tanto no sea objeto de cancelación, lo que es factible conforme al indicado artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria pero siempre que haya transcurrido el plazo legal en los términos antes expuestos, lo que tampoco sucede en este caso.

Por lo tanto, debe confirmarse el defecto observado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 12 de junio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.