



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 19 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2 a practicar la prórroga de determinada anotación preventiva de embargo ordenada por mandamiento de secretaría judicial.**

(BOE de 30 de junio de 2015)

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Prórroga de anotación preventiva de embargo. Mandamiento judicial librado antes del transcurso de cuatro años desde la anotación, pero presentado una vez vencido el plazo.** Los órganos judiciales pueden enviar por telefax al Registro de la Propiedad competente las resoluciones judiciales que puedan causar asiento registral. Pero a los referidos envíos les será de aplicación el régimen de asientos y de caducidad de los mismos previsto en el 418.4 del Reglamento Hipotecario. Por ello, el asiento de presentación de la referida comunicación realizada por telefax (que, por la naturaleza de dicho medio de comunicación, es provisional y claudicante) caduca por haber transcurrido diez días hábiles sin que en dicho plazo se hubiera presentado en el Registro el mandamiento judicial que lo motivó. Como consecuencia de ello, no cabe sino entender que el documento se presentó en el Registro una vez que había transcurrido el plazo de cuatro años contados desde que se practicó la anotación preventiva de embargo. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducan a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiéndose presentado el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta, con independencia de la fecha de expedición de aquel. Esta caducidad opera de forma automática, *ipso iure*, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral. La anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. La cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, lo que se produce con ocasión de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todo asiento registral, bajo la salvaguarda de los tribunales.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 40, 77 y 86.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 100 y 353.3.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En el recurso interpuesto por don A. P. Z., Abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad San Sebastián de los Reyes número 2, doña Carmen de Grado Sanz, a practicar la prórroga de determinada anotación preventiva de embargo ordenada por mandamiento de Secretaria judicial.

### Hechos

#### I

Por mandamiento de 29 de octubre de 2014, extendido por la Secretaria judicial de la Sección 22.<sup>a</sup> de lo Civil de la Audiencia Provincial de Madrid, doña E. S. E., autos jura de cuentas 764/2007, dimanante de los autos originales número 412/2005 del Juzgado Mixto número 1 de Alcobendas, a instancia de don A. P. Z. contra doña I. T. G., se ordena la prórroga, por cuatro años más, de la anotación preventiva de embargo practicada sobre la finca registral número 4.510 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2.

El día 8 de noviembre de 2010, se practicó anotación preventiva de embargo a favor de don A. P. Z. y don L. R. N., en los autos 971/2008.

El día 31 de octubre de 2014, tuvo lugar el siguiente asiento de presentación (376 del Diario 103): «A las 10:32 se presenta, comunicación recibida hoy a la misma hora por fax de un mandamiento librado por duplicado el veintinueve de octubre de dos mil catorce por la Audiencia Provincial Madrid, en procedimiento número 764/2007 instado por A. P. Z. contra M. I. T. G., por el que se ordena prorrogar la anotación preventiva de embargo tomada sobre la finca 4510 de San Sebastián de los Reyes:...».

El día 28 de noviembre de 2014, tuvo lugar el segundo asiento de presentación (740 del Diario 103):

«A las nueve horas J. M. S. G. presenta un mandamiento librado por duplicado el veintinueve de octubre del año dos mil catorce por la Audiencia Provincial de Madrid, en procedimiento número 764/2007 instado por A. P. Z. contra M. I. T. G. por el que se ordena prorrogar la anotación preventiva de embargo tomada sobre la Finca de San Sebastián de los Reyes número 4510 en....».

#### II

Dicho título fue objeto de la siguiente calificación por la registradora de la Propiedad, doña Carmen de Grado Sanz: «Calificado el precedente documento no se accede a la prórroga ordenada teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: En el mandamiento presentado en procedimiento seguido en la sección vigésimo segunda de la Audiencia Provincial Civil de Madrid de Cuenta de procurador y abogado 764/2007 dimanante de los autos 412/2005 del Juzgado Mixto número 1 de Alcobendas seguidos a instancia del letrado Don A. P. Z. y del procurador Don L. R. N. frente a Doña I. T. G., se ordena la prórroga de la anotación practicada el día 8 de noviembre de 2.010 letra F rectificada por la letra G de la misma fecha. El mandamiento se ha presentado en el Registro el día 28 de noviembre de 2.014 una vez caducada la anotación practicada. Fundamentos de Derecho: El artículo 86 de la LH establece un plazo de duración para las anotaciones preventivas de cuatro años prorrogables por plazos sucesivos de cuatro años. Requisito para la prórroga es que se presente el mandamiento que la ordena dentro del plazo de su vigencia, lo que no sucede en el presente supuesto por lo que se deniega la práctica de la anotación ordenada. Contra esta



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

calificación (...) San Sebastián de los Reyes, 12 de enero de 2.015 La registradora (firma ilegible) Fdo.: Carmen de Grado Sanz».

### III

El 12 de febrero de 2015 don A. P. Z., Abogado, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2 el 20 de febrero, en el que expresa, entre otras, las siguientes alegaciones: «Primera.–La Audiencia Provincial de Madrid mediante fax dirigido al Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, pone en conocimiento de la Titular de dicho Registro de la Propiedad y ordena la Prórroga de la anotación practicada el día 8 de noviembre de 2010, letra F. Segunda.–Si la Audiencia Provincial comunicó y ordenó la inscripción mediante fax de la prórroga, desde ese momento la fe pública registral ha debido tener en cuenta este asiento y darle el trámite que ordena la Ley y Reglamento hipotecario y demás normas concordantes de aplicación, a partir de ahí, se nota una actuación lesiva de los intereses del Letrado que Jura la Cuenta, ya que carece de sentido que no acceda al Registro lo que ya ha ordenado y comunicado por vía fax la Audiencia (Órgano Judicial que ordena la prórroga de la anotación. Es decir, el registrador se encuentra vinculado por la prórroga de la anotación preventiva desde que se lo comunica la Audiencia Provincial, independientemente a la presentación de los mandamientos ¿Pues qué sentido tendría la comunicación por fax de la Audiencia a la Señora Registradora? No encuentra encaje legal e hipotecario la posición del Registro en este asunto sobre todo si se tiene en cuenta el mentado fax dirigido tempestivamente (que no se olvide cuando aún no había caducado la vigencia del asiento). Esta interpretación de la norma hipotecaria y criterio discrecional de la Registradora se encuentra al margen de las normas que informan los Principios hipotecarios y registrales, ya que hay que dar su importancia normativa a lo que ordena el Órgano judicial vía fax al Registro y no llevarlo todo al criterio de la presencia física de los mandamientos que lo que vienen a corroborar es lo ya comunicado y ordenado a la Registradora por fax desde la Audiencia de Madrid, de manera absolutamente tempestiva (prórroga de anotación de embargo sobre bienes inmuebles). Por lo que antecede, el Registrador no se halla legitimado para marginar la orden y comunicación vía fax del asiento de presentación y subordinarlo todo a la presentación de los mandamientos originales por el Procurador, esto ya es redundante e impropio del principio «Prior tempore Potior iure» al que llega tempestivamente la Audiencia con la referida comunicación vía fax que es la que vale prima facie».

### IV

Mediante escrito de 10 de marzo de 2015, el registrador de la Propiedad interino, don Reynaldo Vázquez de Lapuerta, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 40, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria; 100 y 353.3 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 26, 27, 29 y 30 de junio y 1, 2 y 30 de julio de 1998, 8 de noviembre de 2000, 3 de septiembre de 2002, 26 de enero de 2006, 22 de abril y 11 de diciembre de 2010, 24 de abril de 2012, 27, 28 y 29 de junio y 2 de julio de 2013 y 9 de enero, 31 de marzo y 16 de septiembre de 2014.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

1. Mediante el presente recurso se pretende la constancia registral de la prórroga de una anotación preventiva de embargo en virtud de un mandamiento judicial librado antes del transcurso de cuatro años a contar desde la fecha de la anotación, pero presentado una vez que había vencido dicho plazo.

La anotación preventiva se practicó el 8 de noviembre de 2010. El mandamiento judicial de prórroga, dictado el 29 de octubre de 2014, fue objeto de comunicación al Registro de la Propiedad por telefax el 31 de octubre de 2014, si bien dicho mandamiento se presentó físicamente en el mismo Registro el 28 de noviembre.

El recurrente sostiene que, habiéndose comunicado al Registro por telefax el mandamiento de prórroga antes del transcurso del plazo de cuatro años desde la fecha de la anotación, debe entenderse que dicha anotación no ha caducado.

2. Conforme a los artículos 418.5 del Reglamento Hipotecario y 162 y 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los órganos judiciales podrán enviar por telefax al Registro de la Propiedad competente las resoluciones judiciales que puedan causar asiento registral. Pero, como establece dicho precepto reglamentario, a los referidos envíos les será de aplicación el régimen de asientos y de caducidad de los mismos previsto en el apartado 4 del mismo artículo. Por ello, es indudable que el asiento de presentación de la referida comunicación realizada por telefax (que, por la naturaleza de dicho medio de comunicación, es provisional y claudicante) había caducado por haber transcurrido diez días hábiles sin que en dicho plazo se hubiera presentado en el Registro el referido mandamiento judicial que lo motivó. Como consecuencia de ello, no cabe sino entender que el referido documento se presentó en el Registro una vez que había transcurrido el plazo de cuatro años contados desde que se practicó la anotación preventiva de embargo.

3. Por cuanto antecede, la calificación impugnada por la que se deniega la práctica del asiento de prórroga solicitada debe ser confirmada conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (véanse las Resoluciones citadas en los «Vistos»).

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Habiéndose presentado el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta, con independencia de la fecha de expedición de aquél. Esta caducidad opera de forma automática, ipso iure, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación en el Registro del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

La anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, lo que se produce con ocasión de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todos los asientos registrales bajo la salvaguarda de los tribunales.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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, 19 de mayo de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.