

Referencia: NCR010198

RESOLUCIÓN de 15 de junio de 2020, 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 Manilva, por la que suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

(BOE de 3 de agosto de 2020)

SUMARIO:**Registro de la Propiedad. Cancelación de una anotación preventiva de embargo, prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de instancia privada, en la que se solicita la aplicación del artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria.**

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 una importante innovación: la posibilidad de solicitar, no una única prórroga, sino prórrogas sucesivas para evitar la caducidad 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.

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 y se consideró derogado el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario. Quedó así 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.

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. 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. 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. 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. 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 de la Ley Hipotecaria.** Es por ello que, en el presente caso, habiendo 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), debe accederse a la solicitud formulada por el interesado.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 86, 157 y 210.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 199.

En el recurso interpuesto por la mercantil Fuerteventura Fishing S.L. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Manilva, doña Belén Santa-Olalla Fernández-Figares, por la que suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 16 de enero de 2020 por doña D. F. M. en nombre y representación de la representación Fuerteventura Fishing S.L. se solicita la expedición de certificación de dominio y cargas de la finca 5.955 del término de Manila, así como que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 353 n.º 3 del Reglamento Hipotecario y el artículo 210.1 regla octava, se cancele la anotación preventiva de embargo letra A a favor del Banco de Andalucía SA, de fecha 16 de mayo de 1991, prorrogada por la anotación letra B el día 9 de mayo de 1995

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Manilva, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos.

I. Documento y presentación:

Instancia de solicitud de expedición de certificación de dominio y cargas conforme a los arts. 353 del Reglamento Hipotecario en relación al art 210.8.º de la ley hipotecaria a los efectos de cancelar la anotación preventiva de embargo letra A prorrogada por la letra B a favor del Banco de Andalucía de la finca 5995 de Manilva, a la que se acompaña fotocopia del DNI de doña M. D. F. M. y nota simple del Registro mercantil presentada en este Registro por correo, por doña M. D. F. M., a las 12:35 horas, del día 4 de febrero de 2020 bajo el asiento número 772 del Tomo 71 del Libro Diario de Operaciones fecha en que comienza el plazo para su calificación por aplicación de los art. 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y 18,2.º de la misma tras la reforma introducida por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

1.º Se puede expedir la certificación de dominio y cargas solicitada conforme al art 353 del Reglamento Hipotecario, pero no se puede cancelar la anotación letra A prorrogada por la anotación letra B por las siguientes consideraciones:

a) La anotación letra A fue objeto de prórroga antes de la entrada en vigor de la LEC por lo que no cabe su cancelación por caducidad, transcurridos 4 años desde su prórroga, ya que están sometidas a la prórroga indefinida establecida en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario; siendo necesario para proceder a la cancelación: bien que se acredite por medio de la pertinente resolución judicial, la finalización o archivo del procedimiento en el que la anotación se hubiera acordado, y el transcurso de seis meses desde la finalización por aplicación analógica del artículo 157 de la Ley Hipotecaria, o bien que se acompañe el correspondiente mandamiento judicial ordenando su cancelación.

En efecto, la anotación prorrogada respecto de la cual se solicita la cancelación por caducidad fue practicada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, esto es, antes del 8 de enero de 2001, por lo que deben regirse por la legislación anterior.

Así pues, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario establecía en su párrafo segundo que las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelan por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído la resolución firme en el procedimiento correspondiente.

Que el artículo 86 de la Ley, tras la modificación efectuada por la LEC, establece que la anotación prorrogada caduca a los cuatro años desde la fecha de la anotación de prórroga, planteándose en consecuencia un problema de derecho transitorio respecto a las anotaciones que con anterioridad a la LEC habían sido objeto de prórroga y que según normativa anterior no se cancelan por caducidad.

A dichos efectos, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 diciembre de 2000 estableció que aquellas anotaciones preventivas de embargo, prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, se entendían indefinidamente vigentes y no precisaban prórrogas posteriores.

El criterio tradicional de la Dirección General de los Registros y del Notariado es la no cancelación por caducidad conforme el artículo 86 de la Ley Hipotecaria cuando la prórroga de la anotación tuvo lugar antes de la entrada en vigor de la LEC, siendo necesario para proceder a la cancelación, que se acredite por medio de la pertinente resolución judicial, la finalización o archivo del procedimiento en el que la anotación se hubiera acordado, y el transcurso de seis meses desde la finalización por aplicación analógica del artículo 157 de la Ley Hipotecaria.

Al respecto cabe señalar que la DGRN en Resolución de fecha 30 de noviembre de 2005, se reiteró en su criterio tradicional de la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 en todos sus aspectos: Y, por tanto, no cabe la cancelación por caducidad del art. 86 LH, 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 y su prórroga fueron decretados, se pueda solicitar su cancelación. Y, este mismo criterio se ha reiterado en Resoluciones de fecha posterior, entre otras, las de fecha 16, 17, 18 y 21 de febrero de 2006, 16 de octubre de 2007, 13 de mayo de 2008, 19 de septiembre de 2008, 11 de mayo y 4 de junio de 2010, 18 de junio de 2011, 8 de junio de 2012 y 23 de noviembre de 2012, estableciendo ésta última literalmente: 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.

b) Se alega en la instancia como fundamento de Derecho la aplicación del expediente de liberación de cargas y gravámenes regulado del párrafo 8.º del art 210 de la Ley Hipotecaria, pero en este caso no es de aplicación pues tal y como se recoge en los fundamentos de derecho de la resolución de 12 de enero de 2018: (...)

c) Se solicita la cancelación amparándose en el último párrafo del fundamento de derecho de la resolución de 22 de noviembre de 2019 que parece dejar una puerta abierta para la aplicación del art 210.8º de la Ley Hipotecaria y poder obtener la cancelación de las anotaciones de embargo prorrogadas con anterioridad al 8 de enero de 2001, pues añade ahora que «en última instancia será aplicable el art. 210 LH cuando dice: 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. 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 podría ser de aplicación este precepto, aunque no se ha justificado que sea aplicable en el supuesto de hecho de este expediente».

Pero creo siguiendo los fundamentos de derecho de las Resoluciones citadas y el informe 8/2017 de la Comisión de consultas doctrinales del Colegio de Registradores que no es aplicable, ahora bien, si el nuevo giro de la Dirección, se consolida, permitirá, a partir de 8 de enero de 2021, la cancelación de cualquier anotación preventiva de embargo prorrogada antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 86 y 157 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, y 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, de junio de 2014, 18 de mayo de 2016, 13 de octubre de 2017 y 12 de enero de 2018 y 22 de noviembre de 2019, artículos 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 173, 174, 199 y 207 del Reglamento Hipotecario; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, 6 de marzo y 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, 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, 8 de junio y 23 de noviembre de 2012, 10 de junio de 2014, 18 de mayo de 2016 y 13 de octubre de 2017, 12 de enero de 2018.

En los fundamentos de derecho de esta última Resolución se establece literalmente que: (...)

Informe nº 8/2017 de la comisión de consultas doctrinales de 23 de febrero de 2017 (...)

En su virtud, acuerdo expedir la certificación de dominio y cargas de la finca 5995 de Manilva y suspender la cancelación de la anotación de embargo letra A prorrogada por la B, conforme a las consideraciones y fundamentos de Derecho establecidos.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título en el plazo máximo de 10 días contados desde esta fecha.

Contra la anterior calificación, podrá (...).

Manilva 5 de febrero de 2020. La registradora. Fdo. Belén Santa-Olalla Fernández-Fígares.»

III

Doña D. F. M., en nombre y representación de la mercantil Fuerteventura Fishing S.L., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 13 de febrero de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día 20 de febrero, en el que alega lo siguiente: «Manifiesta que: Su representada es dueña de la finca registral n.º 5.955 inscrita al folio 165 Tomo 639 CRU 29040000121195, del Registro de Manilva. La misma fue adquirida por adjudicación en procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Estepona.

Que dicha finca aparece gravada con la anotación preventiva de embargo letra A a favor del Banco de Andalucía SA, de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y uno. Dicha anotación ha sido prorrogada por la anotación letra B el día nueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco.

Que se presentó en el Registro de Manilva, solicitud de expedición de certificación y que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 353 n.º 3 del Reglamento Hipotecario se cancele dicha anotación y su prórroga en base a los siguientes fundamentos de derecho.

Artículo 210 de la Ley Hipotecaria regla Octava que dispone en su párrafo segundo "(...)"

El último asiento referente a la reclamación de la obligación garantizada es la de su prórroga, es decir el día nueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco, habiendo transcurrido más de los veinte años exigidos por el artículo 210 regla octava.

A estos efectos la resolución de la Dirección General de los Registro y del Notariado de fecha 22 de noviembre de 2019, publicada en el BOE n.º 308 de fecha 24 de diciembre de 2019 en un caso análogo a éste, en su Fundamento de Derecho 4.º establece. "Finalmente cabe señalar que en última instancia será aplicable el artículo 210 de la ley Hipotecaria cuando dice "(...)". 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 podría ser de aplicación este precepto, aunque no se ha justificado que sea aplicable en el supuesto de hecho de este expediente.

D (...) en la página 1428 del tomo I de su obra (...), en su comentario crítico a las resoluciones de la DGRN anteriores a la citada en este mismo escrito, que no admitían la cancelación por caducidad de las anotaciones prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la de la LEC (Ley 1/2000 de siete de enero) dice como comentario crítico de estas resoluciones, "más en el momento actual, dado el tiempo transcurrido es que no resulta práctico el criterio análogo que adopta la resolución, pues el archivo de la documentación judicial muy antigua es prácticamente imposible de obtener por los interesados, aparte de que puede haber desistimientos o situaciones en que no haya continuado el procedimiento".

Dicha solicitud fue presentada en el Diario de Operaciones del Registro de la Propiedad de Manilva el día cuatro de febrero de dos mil veinte bajo el asiento 772 del Tomo 71.

Con fecha once de febrero de dos mil veinte, he recibido, vía e-mail, la calificación recaída en el expediente 913/2020 de fecha 5 de febrero de 2.020, en la que se manifiesta... "Se puede expedir la certificación de dominio y cargas solicitada conforme al art 353 del Reglamento Hipotecario, PERO no se puede cancelar la anotación letra A prorrogada por la anotación letra B".

En la referida calificación se exponen una serie de hechos y fundamentos de derecho que se dan aquí por reproducidos y a los que me remito. (Se adjunta la calificación recurrida).

Frente a dicha calificación denegatoria se interpone este recurso ante La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Los fundamentos de derecho alegados en la calificación recurrida como la misma registradora admite, son todos anteriores a la RDGRN de fecha 22 de noviembre de 2.019, resolución que como la misma admite parece plantear una nueva visión para la cancelación de estas anotaciones de embargo prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Al decir "ahora bien, si el nuevo giro de la Dirección, se consolida, permitirá, a partir del 8 de enero de 2.021, la cancelación de cualquier anotación preventiva de embargo prorrogada antes de la entra en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

La fecha de 8 de enero de 2.021 manifestada por la Registradora parece ser el resultado de aplicar los 20 años del artículo 210 regla octava de la ley Hipotecaria a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil el 8 de enero de 2.001.

Esta fecha de inicio de cómputo entendemos que no es la correcta pues el artículo 210 regla octava de la Ley Hipotecaria establece como fecha inicial del cómputo la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada y en este caso, no cabe ninguna duda de que el ultimo asiento es el de la prórroga, es decir el nueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco, luego los veinte años deben computarse a partir de dicha fecha. Habiendo transcurrido a día de la solicitud de cancelación más de dichos veinte años, casi veinticinco años.

A la vista de lo dispuesto en la resolución de la Dirección General de los Registro y del Notariado de fecha 22 de noviembre de 2019, publicada en el BOE n.º 308 de fecha 24 de diciembre de 2019 en un caso análogo a este, en su Fundamento de Derecho 49 transcrito anteriormente parece evidente que en esta resolución se cambia

de criterio, admitiendo la posibilidad de la cancelación de las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por la vía de la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, siempre que se acredite el presupuesto de hecho para su aplicación.»

IV

La registradora de la propiedad de Manilva, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86, 157 y 210 de la Ley Hipotecaria; artículo 199 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004, 3 de diciembre de 2007, 14 de junio de 2007 y 21 de junio de 2007; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, y 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 de y 19 de diciembre de 2017, 12 de enero de 2018 y 22 de noviembre de 2019.

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.

La anotación preventiva de embargo letra «A» sobre la finca registral número 5.955 del término municipal de Manilva, fue practicada en fecha 16 de mayo de 1991 en favor de «Banco de Andalucía S.A.», dimanante de los autos de juicio ejecutivo número 139/91, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Estepona. Consta mediante nota al margen de la anotación «A» la expedición de certificación de dominio y cargas de fecha 8 de octubre de 1996, en relación con el procedimiento que motivó la citada anotación preventiva. Dicha anotación «A» fue prorrogada con fecha 9 de mayo de 1995, según resulta de la anotación «B» de prórroga.

La registradora suspende la cancelación al tratarse de una anotación prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil. La recurrente entiende que procede la cancelación al amparo de lo previsto en el artículo 210.1 regla octava de la Ley Hipotecaria y lo indicado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 22 de noviembre de 2019.

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 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 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 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. 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 inadmisiblemente 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 dice: «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, 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, 14 de junio de 2007, 21 de junio de 2007 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 de la Ley Hipotecaria. Es por ello que, en el presente caso, habiendo 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), debe accederse a la solicitud formulada por el interesado.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 15 de junio de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.