

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR010867

**RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2021, 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 Sevilla n.º 5, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.**

*(BOE de 28 de octubre de 2021)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Cancelación de anotaciones preventivas de embargo en virtud de instancia privada en aplicación del artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria. Transcurso del plazo. Prórroga anterior a la entrada en vigor de la LEC.**

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.

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.

Es de aplicación, en el presente caso, el artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria, procediéndose a la cancelación de las anotaciones de embargo por caducidad, computándose el plazo de veinte años desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la prórroga de la anotación de embargo), ya que dicha constancia de reclamación viene inserta en el asiento de anotación de embargo con constancia de las actuaciones judiciales (o administrativa) del que deriva y las cuantías por las que se asegura dicha traba y en segundo lugar, **es el asiento de anotación preventiva de embargo en el que se refleja y hace constar la reclamación de la obligación garantizada y a partir del cual debe entenderse iniciado el cómputo del plazo de 20 años previsto en el artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria.**

**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 don J. M. V., en nombre y representación de «Ovigest Consulting, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 5, doña Margarita María Ballarín Gutiérrez, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

**Hechos**

I

Mediante instancia privada suscrita el día 17 de mayo de 2021 por don J. M. V., en nombre y representación de «Ovigest Consulting, S.L.», se solicitó la cancelación por caducidad de dos anotaciones de embargo sobre la finca registral número 23.041 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 5:

La anotación letra Ñ, de fecha 14 de agosto de 1992, dimanante de los autos de juicio ejecutivo número 326/1992, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sevilla y prorrogada por la P el día 26 de julio de 1996.

La anotación letra O, de fecha 3 de enero de 1994, dimanante de los autos de juicio ejecutivo número 517/1985, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ronda, prorrogada por la R el día 22 de octubre de 1997.

## II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Instancia Privada

Libro Entrada: 2778

Libro Diario: Asiento 1339, Diario 114

Finca 23041. CRU: 41029000223346

## Hechos

J. M. V. presenta a las catorce horas del día 18 de mayo, instancia privada suscrita en Sevilla el día 17 de Mayo del año dos mil veintiuno por J. M. V., en representación de Ovigest Consulting, S.L., legitimada su firma ante el Notario de Sabadell, don Juan Gómez Martínez el día 17 de mayo de 2021, por la que solicita la cancelación de las anotaciones de embargo letras Ñ y O de la finca número 23.041 del término municipal de Sevilla, al amparo de lo establecido en la Resolución de 22 de noviembre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria

## Fundamentos de Derecho

Artículos 86, 157 y 210 de la Ley Hipotecaria; 199 del Reglamento Hipotecario; Instrucción de la DGRN de 12 de diciembre de 2000, Resolución de la DGRN de 22 de noviembre de 2019, Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, entre otras.

La anotación letra Ñ se practicó con fecha 14 de agosto de 1992 y fue prorrogada por la P con fecha 20 de julio de 1996. Por su parte, la anotación letra O se practicó con fecha 3 de enero de 1994 y fue prorrogada por la R con fecha 22 de octubre de 1997. Por tanto, ambas anotaciones fueron prorrogadas antes de la entrada en vigor de la LEC, por lo que no cabe la cancelación por caducidad del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, pues están sometidas a la prórroga indefinida del artículo 199.2 de su Reglamento. Para proceder a su cancelación es necesario, bien que se acredite por medio de la correspondiente resolución, la finalización o archivo del procedimiento en el que la anotación se hubiera acordado, y el transcurso de 6 meses desde la finalización por aplicación analógica del artículo 157 de la Ley Hipotecaria, o que se acompañe mandamiento judicial que ordene su cancelación.

La cancelación se solicita al amparo de lo dispuesto el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria y al amparo del último párrafo de los fundamentos jurídicos de la Resolución de la DGRN de 22 de noviembre de 2019 que establece “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”.

Teniendo en cuenta que al margen de las anotaciones no existe nota marginal de expedición de certificación de cargas, que permitirían computar 20 años desde el último [sic] asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada, y el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía es de prórroga, respecto del cual no han transcurrido los 40 años que señala el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria, procede suspender las cancelaciones solicitadas conforme a los argumentos y fundamentos de derecho establecidos.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación, y contra la misma podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita María Ballarín Gutiérrez registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 5 a día nueve de junio del año dos mil veintiuno».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V., en nombre y representación de «Ovigest Consulting, S.L.», interpuso recurso el día 14 de julio de 2021 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primero.

El cómputo del art. 210 LH es estrictamente registral regulando un régimen de caducidad de los asientos.

En efecto, y para mejor comprensión de la naturaleza y alcance del mentado precepto, traemos a colación la RDGSJyFP de 2 de diciembre de 2015, cuando afirma, para distinguir los supuestos de hecho regulados en este precepto y en el artículo 82.5 LH:

“En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos”.

Segundo.

De la petición contraída por esta parte en la instancia presentada al Registrador de la Propiedad de cancelación de anotaciones de embargos al amparo del art. 210.1.8 LH.

En efecto, en la solicitud promovida por esta parte ante el Sr. Registrador de la Propiedad la petición de cancelación de las anotaciones de embargos dichas lo ha sido con invocación de lo dispuesto en el art. 210.8 LH.

Tercero.

Del art. 210.1.8 LH y encaje de las anotaciones de embargo en la expresión “cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales”.

La regla octava del art. 210.1 de la Ley Hipotecaria regula la facultad de cualquier interesado, sin necesidad de tramitar el expediente de liberación de cargas y gravámenes, en poder cancelar las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantías con efectos reales con la concurrencia de diversos requisitos, (i) La no constancia en Registro de la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada; (ii) el transcurso de 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada (iii) o (iv) en su defecto el transcurso de 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, precepto que reproducimos, íntegramente, del siguiente tenor literal:

“...Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

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.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos...”.

Por otro lado, y avanzando en el Recurso, es razonamiento incontrovertido que la anotación preventiva de embargo tiene encaje en la expresión utilizada en dicha regla de “...cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales...”, tal y como así se reconoce en la RDGSJ FP de 15 de junio de 2020, BOE 209/2020, de 3 de agosto de 2020, Ref. Boletín: A-2020-9049:

“...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...”.

Y en igual sentido la RDGSJFP, Resolución de 30 de marzo de 2021, 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 Adra, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo. BOE 101/2021, de 28 de abril de 2021

Ref Boletín: A-2021-6928, El Derecho, EDD 2021/535151 teniendo por declarado que la anotación de embargo no siendo un derecho real en sentido propio:

“...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...”

Cuarto.

Concurre en el hecho debatido los requisitos exigidos en el art. 210.1.8 LH para la cancelación de las anotaciones de embargo por el transcurso del plazo de 20 años.–Interpretación de la expresión “último asiento” como fecha del cómputo del expresado plazo.

En efecto, y aquí discrepamos con la calificación negativa dada por el Sr. Registrador de la Propiedad, entiende esta parte que el plazo de 20 años del asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada debe computarse desde la fecha de los iniciales asientos de anotaciones de embargo, y en lo que aquí interesa, desde el día 14 de Agosto de 1992 para la anotación letra Ñ y desde el día 3 de enero de 1994 para la anotación letra O y ser contrario al mencionado precepto –art. 210.1.8 LH– el razonamiento que esgrime el Registrador que dicho plazo de 20 años computaría necesariamente desde la fecha de la nota marginal de la Certificación de dominio y cargas expedida a instancias del procedimiento judicial o administrativo –lo que en el presente supuesto no acontece– y entender que dicha Certificación es la que acredita la reclamación de la obligación garantizada por lo que, a juicio del Sr. Registrador, resultaría de aplicación el plazo de 40 años indicado en dicho precepto.

Entendemos que razonamientos, bien de naturaleza estrictamente jurídica bien de mera aplicación de sentido común, deben llevar, irrefutablemente, a la estimación del presente Recurso y ello a tenor de los siguientes considerandos.

En primer lugar, por cuanto el art. 210.1.8 LH refiere que el inicio del plazo de 20 años se computa desde la fecha del asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada y dicha constancia de reclamación viene inserta en el asiento de anotación de embargo con constancia de las actuaciones judiciales (o administrativa) del que deriva y las cuantías por las que se asegura dicha traba.

En segundo lugar, es el asiento de anotación preventiva de embargo en el que se refleja y hace constar la reclamación de la obligación garantizada y a partir del cual debe entenderse iniciado el cómputo del plazo de 20 años previsto en el art. 210.1.8 LH.

El precepto en cuestión es claro cuando declara que el plazo de 20 años se iniciará “...desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación...” y la interpretación de la expresión reseñada “...último asiento...” va a ser determinante para el dictado de la resolución que se somete a la RDGSJyFP a través de este Recurso.

Pues bien,

a) No se discute que en los supuestos en los que se hubiere verificado en el procedimiento judicial o administrativo la expedición de la Certificación de Dominio y Cargas, éste a través de nota marginal y como acto y asiento posterior al del embargo y su anotación, sea tenido en cuenta la fecha de la nota marginal de la Certificación como dies a quo del transcurso del expresado plazo en tanto considerada como una actuación procesal posterior que revela continuidad en la reclamación judicial por parte del titular beneficiario de la anotación y por tanto ser ajustado a la literalidad de dicho precepto cuando refiere el cómputo del plazo “...desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación...”

b) Pero la ausencia de dicha nota marginal no impide en considerar que es la fecha del asiento de la anotación preventiva de embargo ordenada por la autoridad judicial o administrativa precisamente tras el incumplimiento por el deudor de su obligación, una vez requerido al efecto, la que inicie (dies a quo) el cómputo del plazo de 20 años al contenerse o constar en dicho asiento la exigencia legal de reclamación de la obligación garantizada y que en este debate queda circunscrito, según o dicho, a los días 14 de Agosto de 1992 –para la anotación letra Ñ– y 3 de enero de 1994 –para la anotación letra O (i) como por la circunstancia de representar corresponderse al “...último asiento...” al que la norma refiere (ii).

De ello se desprende que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 210.1.8 LH, el plazo de 20 años se computará desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada y de cuya circunstancia se concluye que dicho asiento no es otro que, de no existir un asiento ulterior, el relativo al de la propia anotación preventiva de embargo ordenada por la autoridad judicial o administrativa precisamente tras el incumplimiento por el deudor de su obligación, una vez requerido al efecto.

En tercer lugar, y complementando las anteriores consideraciones, entiende esta parte que el asiento de prórroga no cumple con la exigencia de corresponderse al “...último asiento en que conste la reclamación de la

obligación garantizada...” sino que únicamente constituye un mecanismo de evitar la caducidad del asiento cuando la resolución del procedimiento judicial o administrativo de ejecución se demore más allá de los 4 años.–En dicho sentido la RDGRN de 29 de octubre de 2018, BOE 280/2018, de 20 Noviembre 2018 BOE 280/2018, de 20 de Noviembre de 2018 Ref Boletín: A- 2018-15828 viene sosteniendo que la prórroga no es un acto ejecutivo propiamente dicho “...Es por ello que, por ejemplo, en el ámbito de las situaciones concursales este Centro Directivo no haya puesto inconveniente en que se pueda practicar la anotación de prórroga de una de embargo, puesto que no es acto ejecutivo propiamente dicho ni legitima la ejecución separada si no se dan los demás requisitos, y que de no practicarse impediría al ejecutante intentar llevar a cabo la ejecución dentro del concurso o al margen de él, si se dieran las circunstancias necesarias...” e incluso la doctrina que ha venido sustentando la DGSJyFP que la nota marginal de expedición de la certificación de cargas carece del carácter de dicha reclamación y en ese sentido la Dirección General en resolución de 9 de abril de 2018, de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores: “...ni la certificación ni la nota marginal, que no hace sino consignar registralmente su expedición, suponen en ningún caso la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento. La nota marginal, en tanto tiene la condición de asiento accesorio en este supuesto, dura tanto como el asiento principal que le sirve de soporte, la anotación preventiva, por lo que la cancelación por caducidad de esta conllevará necesariamente la de la nota marginal. Tampoco supone el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas. Es más, su extensión ni siquiera significa que el procedimiento de ejecución llegue a culminarse”; advirtiendo a continuación del peligro para los adjudicatarios de procedimientos posteriores, derivado de que se pretenda ‘mantener la eficacia de una anotación anterior caducada por el hecho de que en su momento se hubiera expedido la correspondiente certificación de dominio y cargas...’ y que supone la dependencia de la nota marginal respecto de la anotación preventiva de la que trae causa. De ello deriva que la nota marginal tenga la consideración de asiento accesorio cuya eficacia o duración irá expresamente unido al del asiento principal –el de embargo– que le sirve de soporte y de lo que se concluye que la cancelación por caducidad de la anotación de embargo llevaría inexorablemente aparejada la de la nota marginal.

Y en cuarto lugar, en todo caso y de entenderse por esa DGSJyFP que la anotación de prórroga equivale al “...último asiento...” del art. 210.1.8 LH, en tanto las mismas fueron causadas/anotadas en fechas 26 de julio de 1996 –prórroga letra P respecto de la Ñ– y 22 de octubre de 1997 –prórroga letra R respecto de la letra O–, asimismo concurriría el transcurso del mentado plazo de 20 años, por lo que debería acogerse el presente Recurso y acordarse la cancelación de las mentadas anotaciones preventivas de embargo.

Quinto.

Las Resoluciones de la DGSJFP de fechas 19 de noviembre de 2019 y posterior de 15 de junio de 2020 acogen y sostienen el criterio de cancelación de las anotaciones de embargo al amparo del art 210.1.8 LH por plazo de 20 años.

En efecto, en ese sentido la resolución de 15 de junio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, BOE 209/2020, de 3 de agosto de 2020, Ref Boletín: A-2020-9049 declara sin ambages que el transcurso del plazo de 20 años desde “...el último asiento practicado...” cumple la exigencia del art. 210.1.8 LH y procede la cancelación de la anotación:

“...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 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...”.

Y en igual sentido la DGRN, Resolución, 22-11-2019, BOE 308/2019, de 24 Diciembre 2019 BOE 308/2019, de 24 de diciembre de 2019 Ref Boletín: A-2019- 18464, El Derecho, EDD 2019/760664 para la cual, con meridiana claridad, recoge que el art. 210 LH es el adecuado tanto para la tramitación de la cancelación del embargo como así atribuir eficacia real a la traba de bienes para garantizar el pago de una obligación a través de la “...anotación de embargo...” y por ende equiparando el asiento de la anotación de embargo al de la constancia de la reclamación de la obligación garantizada:

“...4.

Finalmente cabe señalar que en última instancia será aplicable el artículo 210 de la Ley Hipotecaria 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...”.

O la DGRN/DGSJFP. Resolución de 30 de marzo de 2021, 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 Adra, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo. BOE 101/2021, de 28 de abril de 2021 Ref. Boletín: A-2021-6928 Procedimiento: Recurso gubernativo, El Derecho, EDD 2021/535151.

Sexto.

El supuesto contemplado en el apartado segundo de la regla 8 del art. 210 LH de cancelación por el transcurso del plazo de 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía no resulta de aplicación a este debate.

Finalmente el Sr. Registrador y además de declarar que la inexistencia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas impide el cómputo de los 20 años para la cancelación de la anotación de embargo – circunstancia que acabamos de rebatir en los fundamentos anteriores– introduce que sólo podría producirse dicha cancelación por el transcurso del plazo de 40 años (ex art. 210.1.8) desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía y que equipara a la anotación de prórroga practicada en autos según el siguiente tenor literal:

Pues bien, debemos, asimismo, mostrar nuestra total disconformidad con tales razonamientos.

En primer lugar, por cuanto entendemos que resulta inapropiado equiparar el asiento de prórroga a la “...titularidad de la propia garantía...”, pues es evidente que la función de la prórroga, y su asiento, según ya antes hemos referido con cita de la RDGRN de 29 de octubre de 2018, BOE 280/2018, de 20 Noviembre 2018 BOE 280/2018, de 20 de Noviembre de 2018 Ref. Boletín: A-2018-15828, es la de constituir un mecanismo de evitar la caducidad del asiento cuando la resolución del procedimiento judicial o administrativo de ejecución se demore más allá de los 4 años.

Y en segundo lugar, entiende esta recurrente que el inciso de dicho apartado 2.º de la regla 8.ª “...o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía...” es de aplicación a las anotaciones de embargo decretadas como medida cautelar que fueran prorrogadas en el tiempo y no consten convertidas en embargo ejecutivo con la legislación procesal vigente, pero que en todo caso nada que ver con la anotación preventiva de prórroga a la que equipara la calificación del Sr. Registrador objeto de este Recurso.5 [sic]

Sexto [sic].

Se concluye así que:

a) La petición/instancia de cancelación de las anotaciones de embargo han sido instadas conforme a lo dispuesto en el art. 210.1.8 de la Ley Hipotecaria.

b) Concurren los presupuestos exigidos para la aplicación de dicho precepto, (i) existencia de anotaciones preventivas de embargo y su equiparación con la previsión “cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales”; (ii) la no constancia en Registro de la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada y (iii) el transcurso de 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada.

c) Y que el transcurso del mentado plazo de 20 años debe serlo desde el “...último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada...” siendo éste el consistente en las propias anotaciones preventivas de embargo y sin que sea preciso la expedición de Certificación de dominio y cargas en el procedimiento judicial o administrativo con constancia por nota marginal, siendo erróneo que el Sr. Registrador fije la existencia de dicha nota marginal como hecho a partir del cual devengará el cómputo del mentado plazo de 20 años siendo evidente que cuando la doctrina de la DGSJFP hace mención a la mentada nota marginal lo es en la consideración de corresponderse al “último asiento” en que conste la reclamación de la obligación garantizada por lo que de no existir la certificación explicitada del dominio y cargas el último asiento se correspondería al propio de la anotación de

embargo y no de su prórroga (aunque de entenderse la fecha de anotación de la prórroga también concurriría el transcurso del mentado plazo, en el presente debate).

d) En todo caso fundamentado el presente Recurso con la doctrina citada de la DGSJFP en las diversas resoluciones reseñadas.

Por cuanto se ha expuesto y a tenor de los alegatos aquí expuestos deviene la estimación del presente Recurso en los extremos indicados y se acuerde ordenar la cancelación de las anotaciones de embargo a las que este recurso se contrae».

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 29 de julio de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### 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, 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.

1. Se debate en el presente recurso si procede cancelar dos anotaciones preventivas 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 Ñ, de fecha 14 de agosto de 1992, en favor de «Banco Popular Español, S.A.», dimanante de los autos de juicio ejecutivo número 326/1992, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sevilla, y prorrogada por la P el día 26 de julio de 1996.

La anotación letra O, de fecha 3 de enero de 1994, en favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera», dimanante de los autos de juicio ejecutivo número 517/1985, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ronda, y prorrogada por la R el día 22 de octubre de 1997.

La registradora suspende la cancelación por no haber transcurrido 40 años que señala el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta que al margen de las anotaciones no existe nota marginal de expedición de certificación de cargas, que permitirían computar 20 años desde el último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada, y el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía es de prórroga.

El recurrente entiende que procede la cancelación al amparo de lo previsto en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria.

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 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.

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.

3. Ahora bien, en el presente caso el interesado 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 perseguendi”, 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).

4. Sentadas tales premisas, es de aplicación, en el presente caso, el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria, procediéndose a la cancelación de las anotaciones de embargo por caducidad, computándose el plazo de veinte años desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la prórroga de la anotación de embargo), ya que como afirma el recurrente, dicha constancia de reclamación viene inserta en el asiento de anotación de embargo con constancia de las actuaciones judiciales (o administrativa) del que deriva y las cuantías por las que se asegura dicha traba y en segundo lugar, es el asiento de anotación preventiva de embargo en el que se refleja y hace constar la reclamación de la obligación garantizada y a partir del cual debe entenderse iniciado el cómputo del plazo de 20 años previsto en el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, 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, 30 de septiembre de 2021. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.