

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18464 *Resolución de 22 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Nules n.º 1, por la que se deniega la cancelación de anotación preventiva de embargo por caducidad.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. S. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Nules número 1, don Guillermo José Dromant Jarque, por la que se deniega la cancelación de anotación preventiva de embargo por caducidad.

Hechos

I

En virtud de instancia privada, suscrita por doña M. J. S. D., se solicitaba la cancelación por caducidad de la anotación de embargo que gravaba la finca registral número 27.803 de Burriana, dictada en el procedimiento número 396/1991 de fecha 2 de julio de 1991. Según el Registro la anotación letra «C» de la referida finca fue tomada en fecha 5 de febrero de 1993 y prorrogada por la letra «E» el día 20 de julio de 1995.

II

Presentada dicha instancia privada en el Registro de la Propiedad de Nules número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Ast. presentación: 1065 del tomo 169 del Diario.

Fecha presentación: 03/09/2019.

Documento: Instancia privada suscrita por M. J. S. D. de fecha 13 de agosto de 2019.

Interesados: M. J. S. D.

Presentante: G. M., R.

Registro de la Propiedad de Nules número uno.

De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le comunico que el despacho del documento antes referido, presenta la siguiente calificación desfavorable:

Circunstancias de hecho.

1. En virtud de la instancia privada arriba referenciada, M. J. S. D. solicita la cancelación por caducidad de la anotación de embargo que grava la finca registral 27803 de Burriana procedimiento 396/1991 de 02/07/1991.

– Que según el Registro la anotación letra C de la finca 27803 fue tomada en fecha 05/02/1993 y prorrogada por la letra E el 20 de julio de 1995.

Defectos y fundamentos de Derecho.

Se suspende la práctica del asiento solicitado por lo siguiente:

– En cuanto a la anotación letra C, habida cuenta de que se trata de anotación prorrogada antes de la entrada en vigor de la LEC 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.

No podrá practicarse la cancelación solicitada mientras no se aporte el correspondiente mandamiento de cancelación de la anotación de embargo tal y como resulta del propio Decreto 5/2018.

Calificación del defecto

Tiene carácter subsanable y no se toma anotación por no solicitarse.

Contra la anterior calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Guillermo José Dromant Jarque registrador/a de Registro Propiedad de Nules 1 a día nueve de Septiembre del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. S. D. interpuso recurso el día 8 de octubre de 2019 en virtud de escrito y en base, entre otros, a los siguientes argumentos:

«Antecedentes de hecho.

Primero.—(...)

Segundo.—Que en referencia a la anotación de embargo ejecutivo a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, en virtud de procedimiento de fecha 02/07/1991 del Juzgado de Primera Instancia número quince de Valencia, n.º de procedimiento 396/1991 de fecha 02/07/1991, procede la cancelación de la misma, por lo que he presentado, con fecha de entrada de 3 de septiembre de 2019, escrito solicitando la cancelación de la anotación preventiva de embargo, en base a las alegaciones que posteriormente paso a exponer.

Tercero.—Hemos de tener en cuenta que, la anotación preventiva, se practicó por el Juzgado de primera instancia número quince de Valencia, a favor de la Caja De Ahorros de Valencia. Entidad que ya no existe, desde que su integración en la entidad financiera Bankia.

Así las cosas, el proceso de absorción e integración de todas las entidades financieras que se han integrado en el grupo financiero Bankia, se realizó mediante la cesión de todos los activos y pasivos a Bankia. Por lo tanto, el embargo a favor de la Caja de ahorros de Valencia por importe de 96.161,93 euros, constituye una cesión de crédito a favor de la nueva entidad. La cesión de créditos se encuentra regulada en el art 1.112 CC y 1. 526 y siguientes del Código Civil.

Cuarto.—Para que pueda considerarse válida la cesión de créditos, de activo, pasivo etc. debe realizarse mediante documento público, ya que sólo se puede acceder al Registro de la Propiedad para proceder a su inscripción mediante escritura pública.

Así mismo, las anotaciones de embargo sólo pueden acceder al registro mediante documento público, por lo que, la mercantil Bankia, debería haber solicitado al Juzgado n.º 15 de Valencia la expedición de mandamiento para proceder a la inscripción de la anotación preventiva a su favor, previamente habiendo acreditado en sede judicial la cesión del mismo de Caja de Ahorros de Valencia a Bankia. no constando tampoco que, la mercantil Bankia haya solicitado la modificación de la titularidad del crédito a su favor, mediante la aportación de la pertinente escritura pública en la que debe constar la cesión entre ambas mercantiles.

Quinto.—Así las cosas, constando el crédito a favor de una mercantil que no existe y no tiene personalidad jurídica, y habiendo solicitado la cancelación la interesada con anterioridad a la realización de algún trámite Bankia, procede la cancelación de la anotación de embargo ejecutivo por los motivos esgrimidos.

Fundamentos de Derecho.

I.—La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si la anotación preventiva d [sic] embargo, realizada por entidad que ya no existe, debe ser cancelada, pues las anotaciones de embargo sólo pueden acceder al registro mediante documento público, por lo que, la mercantil Bankia, debería haber solicitado al juzgado n.º 15 de Valencia la expedición de mandamiento para proceder a la inscripción de la anotación preventiva a su favor, previamente habiendo acreditado en sede judicial la cesión del mismo de Caja de Ahorros de Valencia a Bankia.»

IV

El registrador emitió informe, confirmó la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los 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, 10 de junio de 2014, 18 de mayo de 2016, 13 de octubre de 2017 y 12 de enero de 2018.

1. Se debate en el presente recurso si procede cancelar por caducidad en virtud de instancia privada, anotación preventiva de embargo letra «C» sobre la finca registral número 27.803 del término municipal de Burriana, practicada en favor de «Caja de Ahorros de Valencia», dimanante de los autos de juicio ejecutivo número 396/1991, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Valencia, practicada el día 9 de agosto de 1991. Consta mediante nota al margen de la anotación «C» la expedición de certificación de dominio y cargas de fecha 28 de mayo de 1992, en relación con el procedimiento que motivó la citada anotación preventiva. Dicha anotación «C» fue prorrogada con fecha 20 de junio de 1995 en virtud de providencia del citado Juzgado de fecha 5 de mayo de 1995, según resulta de la anotación «E» de prórroga. El registrador deniega la cancelación por caducidad 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 el crédito está anotado a favor de una mercantil que no existe y no tiene personalidad jurídica, y que habiendo solicitado la cancelación la interesada con anterioridad a la realización de algún trámite por la entidad sucesora «Bankia, S.A.», procede la cancelación de la anotación de embargo.

2. En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogadas 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. 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. Ello supone que el defecto ahora confirmado será fácilmente subsanable mediante la acreditación de la fecha de la citada resolución judicial firme, que tenga más de seis meses.

3. Ninguna trascendencia tiene la alegación de la recurrente de que el proceso de absorción e integración de todas las entidades financieras que se han integrado en el grupo financiero «Bankia, S.A.», se realizó mediante la cesión de todos los activos y pasivos a «Bankia, S.A.» y que por tanto, el embargo a favor de la «Caja de ahorros de Valencia» por importe de 96.161,93 euros, constituye una cesión de crédito a favor de la nueva entidad, que no se ha hecho constar, dado que esas circunstancias tan sólo inciden en cuanto a la legitimación para solicitar en el juzgado la subrogación procesal, el reflejo registral de tal subrogación procesal y en su caso el mandamiento de cancelación expresa de la anotación, que en efecto debería ser solicitada por quien fuera titular actual del crédito cedido, pero ninguna incidencia tiene en el caso planteado relativo a la pretensión de cancelar por caducidad y por mera instancia privada una anotación preventiva de embargo, que fue prorrogada con anterioridad al régimen actualmente previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la ley de Enjuiciamiento Civil de 1 de enero de 2000, y que por tanto no puede ser cancelada por caducidad en virtud de mera instancia privada.

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.

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

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, 22 de noviembre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.