

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13427 *Resolución de 27 de julio de 2022, 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 Barcelona n.º 5, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. C. M. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 5, doña Blanca María Mercadé Merola, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 30 de marzo de 2022 por don J. C. M. R. como titular del dominio de una participación indivisa de la finca que se dirá, se solicitaba la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra B de la finca registral número 67.961 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 5, de fecha 5 de abril de 1993, prorrogada por la anotación letra P, de fecha 9 de diciembre de 1996, y nuevamente prorrogada por la anotación letra A1, de fecha 30 de noviembre de 2000, de conformidad con el artículo 210.1, regla octava, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, por haber transcurrido más de veinte años desde la fecha del último asiento en que consta la reclamación de la obligación garantizada.

II

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

«Documento presentado:

Instancia suscrita por don J. C. M. R.

Fecha documento: 30/03/2022.

Fecha presentación: treinta y uno de marzo del año dos mil veintidós.

Entrada: 2687.

Asiento: 443 Diario 157.

Presentante: S. G., J. C.

Calificado el precedente documento, se suspende la cancelación de la anotación preventiva de embargo solicitada por no concurrir el supuesto de hecho previsto en el artículo 210.1, regla 8.ª 2.º párrafo de la Ley Hipotecaria, que regula la cancelación por caducidad de cualesquiera forma de garantía con efectos reales cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, entre los que se encuentran las anotaciones preventivas de embargo.

Primero. Se solicita la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra B de la finca 67961, de fecha 5 de abril de 1993, prorrogada por la anotación letra P, de fecha 9 de diciembre de 1996, y nuevamente prorrogada por la anotación letra A1, de fecha 30 de noviembre de 2000, de conformidad con el artículo 210.1, regla 8.ª 2.º párrafo de la Ley Hipotecaria, por haber transcurrido más de veinte años desde la fecha del último asiento en que consta la reclamación de la obligación garantizada.

Segundo. Examinado el historial registral de la finca 67961, y en concreto la anotación preventiva de embargo de la que se solicita su cancelación, causante de la anotación letra B, de fecha 5 de abril de 1993, prorrogada por la anotación letra P, de fecha 9 de diciembre de 1996, y nuevamente prorrogada por la anotación letra A1, de fecha 30 de noviembre de 2000, se observa que al margen de la indicada anotación preventiva de embargo obran dos notas acreditativas de haberse expedido certificación de dominio y cargas: una expedida de conformidad con el artículo 143 LH, de fecha 7 de marzo de 2000 y otra expedida de conformidad con el artículo 656 LEC, de fecha 16 de septiembre de 2008.

Tercero. A la vista de la documentación presentada y del registro, se suspende la práctica de la cancelación solicitada con base en los siguientes:

Fundamentos de Derecho: arts. 9, 18, 19, 82 y 210.1, regla 8.^a 2.º párrafo de la Ley Hipotecaria, arts. 98, 199 de su reglamento, la nueva redacción del art. 86 de la Ley hipotecaria, en virtud de la disposición final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y las resoluciones que se dirán.

1. El texto del artículo 86, apartado primero, de la Ley Hipotecaria que estuvo vigente hasta el día 8 de enero de 2001, en relación con el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, suponía la prórroga indefinida de las anotaciones preventivas judiciales anotadas con anterioridad a dicha fecha, y solo se podían cancelar cuando se dictara resolución firme en el proceso en que se hubieran adoptado, de manera que no caducaban por transcurrir el plazo de cuatro años. Esta interpretación quedó sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la RDGRN de 30 de noviembre de 2005.

2. El art. 210.1, regla 8.^a de la Ley Hipotecaria, dispone lo siguiente:

“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.”

3. En la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020 –BOE núm. 209 de 3 de agosto de 2020–, se indica que “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 ‘cualquiera 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”.

4. Al margen de la anotación preventiva de embargo que se pretende cancelar obra una nota de expedición de certificación –art. 656 LEC– de fecha 16 de septiembre

de 2008, por lo que no han transcurrido veinte años desde el último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada.

Parte dispositiva.

Al tenor de los hechos y fundamentos de derechos expuestos, la Registradora que suscribe acuerda suspender la práctica de la cancelación solicitada de la anotación preventiva de embargo que grava la finca 67961 de conformidad con los hechos y fundamentación expuestas.

Contra la presente calificación suspensiva parcial podrá (...).

Barcelona, trece de abril del año dos mil veintidós (firma ilegible) Fdo. Blanca Mercadé Merola Registradora de la propiedad.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. M. R. interpuso recurso el día 10 de mayo de 2022 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«Primero. El artículo 210.1, regla 8.^a 2.º párrafo de la Ley Hipotecaria establece que “Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la forma 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...”. En este sentido, la propia Dirección General de Jurídica y Fe Seguridad Pública en su Resolución de 15 de junio de 2020 –BOE n.º 209 de 3 de agosto de 2020–, admitió la posibilidad de la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas con anterioridad a la vigente LEC –cuya duración es, en principio, indefinida–, cuando dicha cancelación fuera solicitada por cualquier interesado, debido a que los efectos reales que despliega la anotación preventiva de embargo permiten el encaje de esta figura dentro de los supuestos regulados por la regla octava de dicho artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria.

Además, en la Resolución de 22 de noviembre de 2019. de la Dirección General de los Registros y del Notariado –BOE n.º 308 de 24 de diciembre de 2019–, dicho centro directivo en su Fundamento de Derecho n.º 4, último párrafo, afirma que “... 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,...”, refiriéndose al art. 210.1, regla 8.^a, 2.º párrafo de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Como se ha comprobado en el Fundamento anterior, queda sentada la posibilidad legal, reconocida asimismo por la Registradora calificadora, de aplicar lo previsto en el citado artículo 210.1, regla 8.^a, 2 de la Ley Hipotecaria para solicitar cancelaciones por caducidad de anotaciones preventivas antiguas.

Sin embargo dicha Registradora en su escrito de calificación toma como referencia la fecha de la nota marginal de certificación de cargas que obra al margen de la anotación que se pretende caducar, como fecha a partir de la cual se establecería el cómputo del plazo legal de veinte años, criterio que no es compartido por este recurrente.

En efecto, este recurrente no está de acuerdo con dicha calificación de la nota marginal de certificación de cargas, asimilándola a un “asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada” por no ser, según veremos más adelante, la naturaleza propia de un asiento accesorio, cuya vigencia depende de la de su asiento principal, y que no deja de ser una mera instantánea del Registro, esto es, una información certificada correspondiente a una situación registral de dominio y cargas que presenta la finca en la fecha de su expedición, sin que ello implique que ésta sea la vía elegida legalmente, ni registral. ni procesalmente, por la que se haga constar una reclamación ejecutiva, ni las cantidades reclamadas.

Esta circunstancia requerida sí, en cambio, se encuentra reflejada de lleno en la anotación de embargo de la que trae causa, con constancia de las actuaciones judiciales del que deriva y las cuantías por las que se asegura dicha traba, por es la fecha de la propia anotación de embargo la que debiera contemplarse en el supuesto planteado o, en todo caso, la de su última prórroga, o nota marginal de ampliación de embargo, si se diera el caso. En el caso que nos ocupa, la situación registral encaja de lleno en las exigencias legales para aplicar la caducidad solicitada.

De hecho, a diferencia de cualquier fecha de nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, solo la propia fecha de la anotación preventiva de embargo vigente es la que establece efectos legales frente a terceros y solo y exclusivamente a partir de la misma se opera, entre otros efectos, la prevalencia registral de los derechos anotados en la finca, como anteriores o posteriores, así como el cómputo del plazo de su caducidad legal, derivado de su carácter de asiento de referencia por ser el asiento principal.

En este mismo sentido se pronuncia la Resolución de 30 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE n.º 258, de 28 de octubre de 2021), en su fundamento de Derecho número 4, cuando afirma que “Sentadas tales premisas, 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 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.ª de la Ley Hipotecaria”.

Tercero. Este criterio anteriormente expresado por la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y en la que se basa el presente Recurso, sobre la procedencia de calcular el cómputo legal del plazo de caducidad desde la fecha misma del asiento de las anotación preventiva de embargo o, en su caso, el de su última prórroga, ya se vio reforzado con meridiana claridad en la respuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 9 de abril de 2018 (BOE n.º 104, de 30 de abril de 2018) a la Consulta Vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de anotaciones de embargo, proclamando en su Fundamento de Derecho n.º 5: “También se ha pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que, recuérdese, gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Pero no hay que olvidar que, a pesar de sus importantes efectos, destacados por el Tribunal Supremo, la certificación de dominio y cargas no deja de ser un medio de publicidad del contenido del Registro que comprende los datos vigentes en cuanto a la titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado y los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas (artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, 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.”

Más adelante en su párrafo 8 señala que: “Es por ello, por lo que aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas y su nota marginal, sin embargo no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo”.

También afirma en su párrafo 11 que: “En este tipo de situaciones puede constituir un grave riesgo para los adjudicatarios de los procedimientos posteriores 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, asimismo, en el párrafo 14 señala que “Singularmente del y contenido de la propia certificación resultará la fecha en la que se extendió la anotación de la que trae causa, lo cual permitirá conocer si previsiblemente mantendrá su videncia hasta la finalización del procedimiento, para en caso contrario solicitar su prórroga y así asegurar las resultas del procedimiento, sin que sea razonable forzar los efectos de la nota marginal más allá de sus justos y legales términos cuando la propia ley ritual ofrece al interesado mecanismos suficientes para preservar sus derechos, siempre que, claro está, actúe con la diligencia debida.

Más adelante, en el fundamento de Derecho n.º 6 de dicha resolución se plantea lo siguiente: “Visto todo lo anterior, debe analizarse si existe contradicción entre la doctrina de este centro directivo y la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017. Especialmente relevante es la más reciente de 7 de julio de 2017 que deriva de una calificación registral”.

Y, finalmente, se extrae por dicho Centro Directivo una de las conclusiones más rotundas de dicha Sentencia del TS de 7 de julio de 2017, manifestando lo siguiente: “... como ha quedado expuesto, la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal determinan el momento en que se fijan las titularidades y cargas que condicionaran el proceso, pero no suponen el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas ni la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento.”

Cuarto. En consecuencia y una vez analizadas todas las disposiciones anteriormente alegadas, cabe concluir, en primer lugar, que la doctrina expresada reiteradamente en la materia que nos ocupa tanto por la Dirección General de los Registros y el Notariado como por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública es plenamente coincidente con las tesis defendidas por el recurrente en el presente recurso. En segundo lugar, dicha doctrina se expresa con la claridad y literalidad más que suficiente en cuanto a la fijación de los límites legales de los efectos atribuidos a las notas marginales de certificación de cargas. Y, en tercer lugar, el carácter vinculante de dichas disposiciones requiere una observación obligada de las mismas por parte de los registradores que son responsables de garantizar su aplicación.»

IV

La registradora de la Propiedad de Barcelona número 15, doña Blanca María Mercadé Merola, emitió informe ratificando 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; 199 del Reglamento Hipotecario; las sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 y 14 y 21 de junio y 3 de diciembre de 2007; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000; las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005, 16, 17, 18 y 21 de febrero de 2006, 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 11 de mayo y 4 de junio de 2010, 18 de junio de 2011, 8 de junio y 23 de noviembre de 2012, 10 de junio de 2014, 18 de mayo de 2016, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2017, 12 de enero de 2018 y 22 de noviembre de 2019, y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 30 de marzo y 9 de septiembre de 2021 y 7 de junio de 2022.

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

La anotación preventiva de embargo en cuestión, anotación letra B de la finca 67.961, fue practicada en fecha 5 de abril de 1993, consta prorrogada por la anotación letra P, de fecha 9 de diciembre de 1996, y fue nuevamente prorrogada por la anotación letra A1, de fecha 30 de noviembre de 2000.

Asimismo, al margen de la indicada anotación preventiva de embargo constan dos notas acreditativas de haberse expedido certificación de dominio y cargas en el procedimiento que la motivó, una expedida de conformidad con el artículo 143 de la Ley Hipotecaria, de fecha 7 de marzo de 2000, y otra expedida de conformidad con el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de fecha 16 de septiembre de 2008.

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, resultando la expedición de certificación en el procedimiento por una nota de fecha 16 de septiembre de 2008.

El recurrente entiende que procede la cancelación al amparo de lo previsto en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria al entender que la expedición de la certificación, y la práctica de la oportuna nota marginal, en nada afecta a la vigencia de la referida anotación, resultando procedente su cancelación por aplicación de lo previsto en el referido precepto.

2. La cuestión que se plantea en este expediente es por tanto la de la posible caducidad de una anotación preventiva de embargo practicada y 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) y a cuyo margen constan además dos notas acreditativas de haberse expedido certificación de dominio y cargas en el procedimiento en el que se decretó el embargo, una con anterioridad a dicha fecha, expedida de conformidad con el artículo 143 de la Ley Hipotecaria, y otra de fecha 16 de septiembre de 2008, expedida de conformidad con el artículo 656 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, y en consecuencia si es posible o no cancelarla a solicitud del interesado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria.

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» continúan rigiéndose por la legislación anterior; la legislación anterior aplicable es la del artículo 199.2 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.

Así, 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), más que una única prórroga de cuatro años.

En efecto, el texto del artículo 86, apartado primero, de la Ley Hipotecaria que estuvo vigente hasta el día 8 de enero de 2001 venía a establecer que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquellas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, se permitía una única prórroga por un plazo de cuatro años más. La existencia de esta prórroga única de cuatro años venía provocando especiales problemas en el caso de las anotaciones preventivas judiciales, por lo que en la reforma reglamentaria de 1959 se consideró que debían mantener su vigencia durante toda la vida del proceso, teniendo en cuenta que la duración de 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, que consideró derogado el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario y con base en ello determinó que «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 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 establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

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

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha afirmado que «para comprender cuál sea la eficacia de la anotación preventiva de un embargo, es preciso tener en cuenta que el embargo es la afectación de unos bienes concretos y determinados a un proceso, con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a normal término una ejecución procesal, y que origina un derecho de análogas características al real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y se puede hacer valer frente a todos. Es decir, concurren en él las dos facultades esenciales del derecho real, a saber: el *ius 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 de 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 de 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 de 21 de noviembre de 2006).

Sentadas tales premisas, de las que se concluye que la anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio, pero sí tiene una indudable eficacia real, resulta que encaja sin dificultad en la expresión «cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales» que utiliza la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria. Es por ello por lo que, en caso de haber transcurrido el plazo previsto en el citado precepto, contado desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas), debiera accederse a la cancelación pretendida.

En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 16 de septiembre de 2008, siendo éste el «dies a quo» para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento en que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo, como propone el recurrente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.