

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20868 *Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 40, por la que se suspende la cancelación de unas anotaciones preventivas de crédito refaccionario.*

En el recurso interpuesto por don B. T. S. y don E. K. A., en nombre y representación y como administradores solidarios de la mercantil «Quantum Villages, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 40, don Carlos Pindado López, por la que se suspende la cancelación de unas anotaciones preventivas de crédito refaccionario.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Madrid el día 7 de abril de 2025, la sociedad «Quantum Villages, SL», representada por sus administradores solidarios, don F. B. T. S. y don R. E. K. A., cuyas firmas constaban legitimadas el mismo día por el notario de Madrid, don Antonio Pérez-Coca Crespo, solicitaba la expedición de certificación de dominio y cargas de las fincas registrales número 25.821, 25.823, 25.825, 25.827, 25.829, 25.831, 25.833 y 25.835 del Registro de la Propiedad de Madrid número 40, que figuraban inscritas a su favor, a efectos de que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, se procediera también a la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de crédito refaccionario que grava dichas fincas registrales, conforme a lo previsto en los artículos 96 y 77 de la Ley Hipotecaria y 206.13.º del Reglamento Hipotecario.

A fin de acreditar la efectiva finalización de las obras a las que dicha anotación se refería, se acompañaba a la instancia el certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa, en el que constaba como fecha de la conclusión de las obras el día 6 de febrero de 2025. Dicho certificado constaba protocolizado en un acta extendida el día 7 de abril de 2025 por el notario de Madrid, don Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 1.997 de protocolo, subsanada mediante diligencia complementaria de fecha 9 de abril de 2025, testimonio de la cual se acompañaba.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 40, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Certificación de calificación desfavorable.

Naturaleza del documento: Instancia privada.

Tipo de documento: cancelación de anotación de crédito refaccionario.

Fecha del documento y número: 07/04/2025.

Número de entrada: 769/2025.

N.º de asiento y diario: 673/2025.

De conformidad con lo previsto en el artículo 240.2 de la Ley Hipotecaria, certifico: que con fecha de hoy he calificado desfavorablemente el precedente documento en la siguiente forma:

Hechos:

Primero. Mediante la instancia antes dicha la sociedad Quantum Villages S.L., debidamente representada, solicita la cancelación de las anotaciones de crédito refaccionario que gravan las fincas 25821, 25823, 25825, 25827, 25829, 25831, 25833 y 25835 de este Registro, tomadas a favor de la sociedad Fernández Molina Obras y Servicios S.A. Se acompaña un acta de protocolización del certificado de fin de obra, complementada con un testimonio de diligencia subsanatoria.

Segundo. Desde la fecha de finalización de las obras que se indica en el certificado de final de obra –6 de febrero de 2025– hasta la fecha de solicitud de cancelación de anotación –7 de abril de 2025– han transcurrido 59 días naturales, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 109 del Reglamento Hipotecario y la Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Por tanto, no ha transcurrido el plazo necesario para entender caducada la anotación de crédito refaccionario.

Tercero. Con fecha 14 de abril se presentó en este Registro un decreto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 89 de Madrid, cuyo contenido se recoge en el asiento 738 del diario 2025 con el siguiente tenor:

“J. F. A., en representación de Fernández Molina Obras y Servicios SA., remite a las 15.12 horas del 14 de de [sic] abril de 2025, a través de la Sede electrónica del colegio Nacional de Registradores, y se presenta a la misma hora, un decreto dictado el 9 de abril de 2025 por doña M. R. C. C., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 89 de los de Madrid, en autos de juicio ordinario 911/2025, seguidos por la citada sociedad Fernández Molina Obras y Servicios S.A. frente a Quantum Villages S.L., en cuya parte dispositiva se acuerda admitir a trámite la demanda interpuesta en ejercicio de acción de cumplimiento de contrato y reclamación de cantidad, con liquidación de crédito refaccionario derivado de determinado contrato de obra en el importe de 7.247.459,80 euros, y solicitud de conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas sobre las fincas 25821, 25823, 25825, 25827, 25829, 25831, 25833 y 25835, fincas situadas actualmente en la calle (...) respectivamente, lo que se dicta a los efectos que a su derecho convenga.”

La admisión a trámite de la demanda por la que se solicita la conversión de las anotaciones de crédito en inscripciones de hipoteca, realizada durante la vigencia de la anotación, impide cancelar la anotación preventiva, que ha de subsistir en tanto se resuelvan judicialmente las cuestiones que se susciten entre acreedor y deudor.

Fundamentos de Derecho.

Se han apreciado, previo examen y calificación conforme al Artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, los siguientes defectos:

1. No ha transcurrido el plazo necesario para entender caducada la anotación de crédito refaccionario.

El artículo 77 de la Ley Hipotecaria dice que “Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción”.

Por su parte, el artículo 206.13 del Reglamento Hipotecario considera procedente cancelar las anotaciones preventivas “Cuando caducare la anotación por declaración expresa de la Ley, en cuyo caso se hará constar, de oficio o a instancia del dueño del inmueble o del derecho real afectado, por nota marginal”. De igual forma, el artículo 353.3

del Reglamento Hipotecario regula el procedimiento cancelatorio de asientos caducados, lo que tendrá lugar al despachar cualquier título relativo a la finca en cuestión o en el momento de expedir una certificación de dominio y cargas de la misma.

En lo que atañe a las anotaciones preventivas de crédito refaccionario, el artículo 92 de la Ley Hipotecaria dice que “la anotación a favor del acreedor refaccionario caducará a los sesenta días desde concluida la obra objeto de la refacción”.

En cuanto al cómputo por días, el artículo 5 del Código Civil señala en su número 1 que “siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente (...)” Y en su número 2 dice que “en el cómputo civil de los plazos no se excluyen los días inhábiles”.

A la vista del citado artículo, podría concluirse que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas se rige en todos sus extremos por el artículo 5 del Código Civil, esto es, mediante el cómputo por días naturales. Sin embargo, la Ley Hipotecaria y el Reglamento que la desarrolla establecen que el cómputo de los plazos registrales se hará por días hábiles, tal y como señala el artículo 109 del Reglamento. Dicho criterio ha sido defendido por la Dirección General de Registros y del Notariado en Resolución dictada el 27 de abril de 2010 a propósito de una anotación preventiva.

De igual forma, la Dirección General ha reiterado en sucesivas resoluciones (véase, por todas, la resolución de 2 de septiembre de 2019) que el procedimiento registral se rige por sus propias normas, sin que por norma general sean de aplicación las normas del procedimiento administrativo, que únicamente se aplicarán con carácter supletorio cuando no haya regulación al respecto. En el presente caso, y existiendo una norma que establece un cómputo por días hábiles, no cabe aplicar supletoriamente ni las normas administrativas ni el cómputo general por días naturales contenido en el Código Civil.

En consecuencia, entre el momento en que se certifica el final de obra y el momento en que se solicita la cancelación de la anotación no ha transcurrido el tiempo necesario para entender cumplido el plazo previsto en el artículo 92 de la Ley Hipotecaria.

2. No puede cancelarse la anotación de crédito mientras se dirime en juicio ordinario la liquidación del propio crédito, lo cual incide directamente en este caso como a continuación expongo.

El artículo 93 de la Ley Hipotecaria señala que “El acreedor refaccionario podrá pedir la conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca, si al expirar el término señalado en el artículo anterior no estuviere aún pagado por completo de su crédito, por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato”.

Por su parte, el artículo 95 del mismo texto legal señala que “Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca se decidirán en juicio ordinario. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos”.

En el presente caso el acreedor refaccionario ha interpuesto, antes de que caduque la anotación de crédito refaccionario, demanda de juicio ordinario en el Juzgado de Primera Instancia número 89 de Madrid, en la que ejercita acción de cumplimiento de contrato y reclamación de cantidad, con liquidación del crédito, y solicita además la conversión en hipoteca de las anotaciones de crédito refaccionario, por lo que dicha actuación entra de lleno en la previsión contenida en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria.

Es cierto que, conforme al principio de prioridad recogido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, los documentos deben despacharse en el orden en que se presentan en el Registro, pero no es menos cierto que dicho principio debe conciliarse con otros principios hipotecarios de igual o mayor importancia, como es el principio de legalidad recogido en el artículo 18 del mismo texto legal. En el caso que nos ocupa sucede que, a la vista de los títulos presentados, no se advierte un mero conflicto entre títulos o derechos incompatibles (esto es, un problema de prioridad, resuelto por el artículo 17 de la Ley), sino que por el contrario se presenta un problema de validez de los propios títulos o de las pretensiones contenidas en ellos.

A este respecto, y tal y como señala la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (véanse las Resoluciones de 2 de octubre de 1981, 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014, 28 de noviembre de 2017 y 15 de enero de 2025), la calificación del registrador debe realizarse no solo en función de lo que resulta del título presentado, sino también de acuerdo con los obstáculos que surjan en los asientos registrales, hasta el punto de que el Registrador debe tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativo a la misma finca incluso aunque se hayan presentado con posterioridad (F.J.2.º de la Rs. de 28 de noviembre de 2017). Y, si como sucede en este caso, el título presentado posteriormente pone en cuestión la validez de la posible cancelación del crédito, “procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo” (último inciso del párrafo cuarto del F.J.2.º de la citada Resolución de 28 de noviembre de [sic] 2017).

Acuerdo.

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, el Registrador que suscribe suspende la cancelación solicitada.

No se toma anotación de suspensión por defecto subsanable, al no haberse solicitado expresamente.

La presente calificación se realiza sin perjuicio de lo que suceda con la calificación y/o despacho de la solicitud de anotación a favor de Feral Iberia S.A., con número de asiento 147/2025.

Contra este acuerdo (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Carlos Pindado López registrador/a del del [sic] Registro de la Propiedad de Madrid 40 a día 15 de abril de 2025.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. T. S. y don E. K. A., en nombre y representación y como administradores solidarios de la mercantil «Quantum Villages, SL», interpusieron recurso el día 12 de mayo de 2025 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Alegaciones.

Previa: sobre la nulidad radical del asiento registral controvertido y la necesidad de su inmediata cancelación en garantía del principio de legalidad y de la seguridad del tráfico jurídico.

Antes de proceder al desarrollo de las alegaciones concretas que sustentan el presente recurso, resulta imprescindible, por exigencias de sistemática jurídica y de coherencia con los principios que rigen el sistema registral, formular una consideración preliminar acerca de la naturaleza y efectos de la anotación preventiva de crédito refaccionario cuya cancelación se solicita.

Dicho asiento fue practicado en virtud de solicitud instada por la mercantil Fernández Molina Obras y Servicios, S.A., sin que concurrieran los presupuestos materiales ni los requisitos formales exigidos para su acceso registral.

En efecto, la anotación controvertida:

- No trae causa de resolución judicial dictada en expediente contradictorio conforme a los artículos 61 de la Ley Hipotecaria y 157 del Reglamento Hipotecario.
- No se sustenta en escritura pública otorgada de común acuerdo entre el titular registral y el acreedor refaccionario.
- No viene acompañada de la determinación pericial del valor de la finca antes de la ejecución de las obras.

– No cuenta con firma notarialmente legitimada ni comparecencia directa ante el Registrador, en los términos exigidos por el artículo 155 del Reglamento Hipotecario.

– Y, a fortiori, contraviene de forma palmaria lo pactado expresamente entre las partes en el contrato de ejecución de obra, donde se establece una prohibición clara, categórica y vinculante de adquisición de derechos reales por parte del contratista sobre las obras ejecutadas.

Nos hallamos, por tanto, ante un asiento que no solo carece de sustento jurídico suficiente, sino que ha sido practicado con infracción directa del principio de legalidad registral, en conformidad con el artículo 18 LH y con vulneración de pactos contractuales oponibles en sede registral por disposición expresa de la autonomía de la voluntad. de acuerdo con lo dispuesto en el 1255 CC.

La permanencia de una anotación así constituida, pese a haberse agotado ya su causa y su eficacia, produce efectos jurídicos inadmisibles en términos de protección registral, lesionando derechos adquiridos y generando un gravísimo perjuicio a la posición del titular dominical, al acreedor hipotecario prioritario y a los terceros adquirentes de buena fe, todos ellos consumidores, que no pueden formalizar su compra, erosionando la confianza legítima que debe inspirar el Registro como institución de tutela jurídica objetiva.

La cancelación del asiento cuya calificación negativa se impugna no constituye, en consecuencia, una mera posibilidad técnico-formal, sino una exigencia jurídica ineludible para preservar la seguridad del tráfico jurídico, restaurar la legalidad registral vulnerada y asegurar el ejercicio efectivo de los derechos inscritos en condiciones de plena eficacia.

Primera. Vicio radical del asiento registral por incumplimiento de los presupuestos formales y sustantivos exigidos para su acceso

La anotación preventiva de crédito refaccionario cuya cancelación se solicita presenta, desde su origen, un vicio estructural que la priva de validez registral:

se practicó sin que concurrieran los requisitos legales de acceso que rigen para este tipo de asientos excepcionales y sin observarse las exigencias formales mínimas impuestas por la legislación hipotecaria. reglamentaria y civil.

En particular:

I. Inobservancia del procedimiento contradictorio exigido por el artículo 61 de la Ley Hipotecaria y el artículo 157 de su Reglamento.

La legislación aplicable es taxativa respecto al particular:

Dispone el artículo 61 de la Ley Hipotecaria: “Si la finca estuviere sujeta a cargas o derechos reales inscritos, no se practicará la anotación sino por convenio entre el propietario y los titulares de dichos derechos, hecho en escritura pública, o en virtud de providencia judicial dictada en expediente instruido con citación de las personas a quienes dichos derechos pertenezcan, para que manifiesten su conformidad o aleguen lo que a su derecho convenga.”

Asimismo, el artículo 157 del Reglamento Hipotecario desarrolla ese mismo procedimiento con mayor especificidad, exigiendo: “Dirigirá el deudor una solicitud al Juzgado de Primera Instancia expresando las obras que se proponga ejecutar, su coste aproximado y el valor que en la actualidad tenga la finca. (...) A esta solicitud acompañará certificación del facultativo que suscriba el presupuesto, en que consten dichos extremos, así como otra del Registro de la Propiedad (...) a quienes deberá citar el Juez para que manifiesten su conformidad o aleguen lo que a su derecho convenga.”

Como se acredita en el expediente, no se ha aportado ni procedimiento contradictorio judicial, ni escritura pública autorizada por ambas partes, lo que determina una infracción flagrante de los presupuestos legales de acceso.

El asiento se ha practicado sin el consentimiento del titular registral y sin intervención alguna de los titulares de cargas anteriores, en clara contravención de la norma y de la reiterada doctrina de la Dirección General, que ha considerado este defecto como insubsanable por afectar al principio de tracto sucesivo a la legitimación registral.

II. Falta de cumplimiento de los requisitos documentales esenciales: ausencia de legitimación notarial de las firmas.

El artículo 155 del Reglamento Hipotecario dispone: "Para que pueda hacerse la anotación preventiva en virtud de documento privado, deberán concurrir todos los interesados ante el Registrador para acreditar su personalidad, salvo que las firmas estén legitimadas notarialmente.

Como el Ilmo. Registrador puede acreditar, y es cuestión de notoria importancia, las partes no han concurrido ante el mismo y, a fortiori, las firmas no están legitimadas notarialmente.

Es doctrina pacífica de La Dirección General que la firma electrónica, aunque pueda tener validez en el ámbito administrativo, no suple la legitimación notarial exigida por el ordenamiento registral, ni puede asimilarse a la intervención directa del Registrador de la Propiedad.

La anotación preventiva se ha producido inaudita parte sin audiencia de todos los interesados a fortiori, sin que las firmas estuviesen legitimadas notarialmente. Este defecto, al ser sustancial compromete la autenticidad del título y la seguridad jurídica del tráfico inmobiliarios e impide el acceso registral del asiento pretendido conforme al principio de titulación auténtica.

III. Imposibilidad de constituir derecho real por prohibición contractual expresa pactada en el contrato de ejecución de obra.

La anotación preventiva impugnada encuentra su origen en el contrato de obra celebrado entre Quantum Villages, S.L. y Fernández Molina Obras y Servicios, S.A., en cuya cláusula 1.2 se establece expresamente lo siguiente: "La propiedad de las obras y de los materiales empleados para la ejecución de las mismas corresponderá desde su instalación a Quantum Villages, S.L, no pudiendo el contratista pretender ningún tipo de derecho real, pleno o limitativo, sobre los trabajos realizados."

Esta estipulación constituye una prohibición expresa de adquirir o pretender derechos reales sobre la obra ejecutada, vinculante entre las partes por aplicación del principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC). y con eficacia registral al incidir directamente sobre la validez del acto dispositivo contenido en el título que se pretende inscribir.

A mayor abundamiento, es doctrina pacífica de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que el Registrador debe denegar el acceso de cualquier derecho real que vulnere de forma expresa las estipulaciones contractuales que rigen la relación obligacional subyacente, en la medida en que tales pactos impiden la existencia misma del derecho a inscribir.

Segunda. Caducidad ope legis del asiento por agotamiento de su eficacia temporal.

La cancelación del asiento registral impugnado resulta procedente no solo por el vicio sustantivo y formal originario, sino también, por concurrir una causa autónoma de extinción sobrevenida: la caducidad legal automática de la anotación preventiva de crédito refaccionario al haber transcurrido el plazo perentorio de sesenta días desde la conclusión de la obra, sin que se haya ejercitado válidamente la acción de conversión.

I. Caducidad automática por mandato legal.

Dispone el artículo 92 de la Ley Hipotecaria, con carácter imperativo: "La anotación a favor del acreedor refaccionario caducará a los sesenta días desde concluida la obra objeto de la refacción."

Este precepto configura un supuesto de caducidad ope legis, esto es, una forma de extinción automática de la eficacia del asiento registral, que opera por imperio directo de la norma, sin necesidad de pronunciamiento judicial, resolución administrativa o requerimiento alguno.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado en numerosas resoluciones que el transcurso del plazo de sesenta días previsto en el artículo 92 LH produce la extinción automática de la anotación, sin necesidad de resolución judicial ni asiento registral adicional, procediendo su cancelación mediante nota marginal, de oficio o a instancia del titular afectado, ex artículo 206.13 del Reglamento Hipotecario.

La subsistencia de una anotación caducada de pleno derecho vulnera el principio de legalidad registral (art. 18 LH) y priva de eficacia el acceso registral a títulos posteriores que presuponen la inexistencia de cargas incompatibles con el tracto.

II. Cómputo por días naturales conforme al artículo 5 del Código Civil.

El cómputo del plazo de sesenta días debe realizarse por días naturales, de conformidad con el artículo 5 del Código Civil, que establece: "Siempre que no se exprese lo contrario, los plazos señalados por días se entenderán referidos a días naturales."

La Dirección General ha confirmado esta doctrina en resoluciones como la de 27 de abril de 2010, distinguiendo expresamente entre plazos sustantivos y registrales y descartando, así mismo, la aplicación supletoria del artículo 109 del Reglamento Hipotecario.

A mayor abundamiento, de la lectura de su precepto se infiere que su aplicación se refiere exclusivamente a plazos señalados en el propio Reglamento, no a los establecidos en la Ley Hipotecaria.

Como consta en el expediente, la certificación final de obra fue expedida el 6 de febrero de 2025, y la instancia de cancelación fue presentada el 7 de abril de 2025, momento en el que ya habían transcurrido exactamente 60 días naturales completos, conforme al cómputo del artículo 5 CC.

Por tanto, a dicha fecha, la anotación preventiva se hallaba caducada por mandato directo del artículo 92 LH, y su cancelación procedía ipso iure, sin que existiera ya posibilidad legal alguna de conversión en hipoteca, por lo que procedía su cancelación inmediata por nota marginal (art. 206.13 RH).

III. Irrelevancia de la demanda interpuesta con posterioridad a la caducidad.

La demanda judicial formulada por Fernández Molina Obras y Servicios, S.A. fue interpuesta en fecha 9 de abril de 2025 y el auto de admisión a trámite es del día 21 de abril de 2025, es decir, más de sesenta días después de la emisión de la certificación final de obra, que tuvo lugar el 6 de febrero de 2025.

Este dato no solo evidencia el transcurso del plazo legal de caducidad previsto en el artículo 92 de la Ley Hipotecaria, sino que reviste mayor trascendencia desde una perspectiva sustantiva: la obra había finalizado y con ella se ha extinguido el presupuesto fáctico que justifica la existencia misma del crédito refaccionario.

El crédito refaccionario es un instrumento jurídico vinculado a una obra en curso, no a una obra concluida. Una vez emitida la certificación final, desaparece el objeto sobre el que puede recaer la garantía refaccionaria, y con él se extingue también la posibilidad de conservar o transformar el asiento preventivo practicado en su día, cuando la misma ha caducado.

IV. Procedencia de la cancelación automática por parte del registrador.

La consecuencia jurídica de todo lo anterior es indubitada: la anotación refaccionaria estaba caducada al momento de la solicitud de cancelación y el registrador, en virtud del artículo 206.13 RH, debió practicar de oficio o a instancia de parte su cancelación por nota marginal.

Así lo confirma también el artículo 207 del Reglamento Hipotecario: “En los casos de caducidad, bastará solicitud del dueño del inmueble o derecho real afectado, ratificada ante el Registrador.

La omisión de esta cancelación, pese a la solicitud expresa y a la concurrencia del plazo legal cumplido, constituye una infracción del principio de legalidad registral consagrado en el artículo 18 LH y justifica plenamente la estimación del presente recurso.

Tercera. Imposibilidad de conservar la anotación preventiva por presentación extemporánea del auto judicial, incumplimiento de los requisitos legales y caducidad automática del asiento.

I. Preclusión de la eficacia del auto judicial por su presentación extemporánea y absoluta falta de virtualidad registral.

La normativa hipotecaria establece con absoluta claridad que las anotaciones preventivas de crédito refaccionario tienen un carácter estrictamente temporal, quedando sometidas a un plazo de caducidad legal que no admite suspensión ni prórroga tácita.

La previsión contenida en el artículo 92 de la Ley Hipotecaria es categórica: transcurridos sesenta días desde la finalización de la obra, la anotación caduca de pleno derecho, sin necesidad de declaración formal ni asiento adicional.

Es notorio que la obra concluyó el 6 de febrero de 2025, constando la correspondiente certificación final de obra. El plazo de caducidad expiró, por tanto, el 7 de abril de 2025, de forma que, a partir del día siguiente, la anotación preventiva quedó automáticamente extinguida, sin posibilidad de rehabilitación ulterior.

Pese a ello, el auto judicial fue dictado y presentado para su eventual reflejo registral el día 21 de abril de 2025, es decir, cuando la anotación ya había caducado y carecía de toda eficacia registral.

Resulta, por tanto, evidente que la presentación del referido auto se produjo fuera del lazo legalmente establecido, lo que impide atribuirle cualquier efecto conservativo de la anotación extinguida.

No cabe alegar, en modo alguno, que la mera presentación de la demanda pueda conservar la vigencia de la anotación, siendo doctrina constante de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que la acción de conversión debe ir acompañada, antes del transcurso del plazo de caducidad, de una resolución judicial que ordene expresamente la práctica de la anotación correspondiente.

Por tanto, a la fecha en que se presentó el auto, el asiento registral ya se hallaba inequívocamente cancelado por ministerio de la Ley, sin que quepa discutir su subsistencia o pretender su rehabilitación.

II. Ausencia absoluta de los requisitos legales imprescindibles para la prórroga de la anotación preventiva.

Incluso si, en un ejercicio meramente dialéctico, se dejara al margen la cuestión de la caducidad, la prórroga pretendida resultaría igualmente improcedente por incumplimiento de los requisitos materiales y formales que exige el ordenamiento jurídico registral.

De conformidad con el artículo 92 de la Ley Hipotecaria y los artículos 175.2.0 y 353 del Reglamento Hipotecario, la prórroga de una anotación preventiva de crédito refaccionario solo puede acordarse si concurren, de forma cumulativa, los siguientes requisitos:

– Existencia de un título judicial expreso, dictado por autoridad competente, con mandato expreso de prórroga:

El auto judicial presentado no contiene disposición alguna que ordene de forma expresa la prórroga de la anotación preventiva.

No se identifica con la necesaria precisión la anotación cuya prórroga se pretende, omitiendo la letra de la anotación, la referencia a la finca registral, la fecha de asiento y su número de entrada en el diario de operaciones.

Tampoco se determina la duración exacta de la prórroga.

En definitiva, no se cumplen las exigencias mínimas de concreción, competencia y congruencia necesarias para dotar de eficacia registral a dicho título.

– Acreditación fehaciente de la subsistencia del crédito refaccionario:

No se ha aportado documento público, certificación técnica o título fehaciente alguno que acredite la subsistencia del crédito garantizado.

Tampoco consta justificación alguna de que el crédito no haya sido extinguido por pago, resolución contractual, condonación o cualquier otra causa extintiva conforme a los artículos 1.156 y siguientes del Código Civil.

Esta falta de prueba documental supone la imposibilidad de constatar la persistencia de la obligación garantizada, elemento indispensable para la procedencia de la prórroga solicitada.

– Cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas del acto inscribible:

No se ha acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales exigidas por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

No consta la presentación del modelo tributario correspondiente ni justificación de su exención o no sujeción, lo que impide igualmente la práctica del asiento pretendido.

En conclusión, procede la cancelación de la anotación preventiva por caducidad legal y ausencia de habilitación jurídica para su prórroga.

La caducidad de la anotación preventiva ha operado por ministerio de la Ley, y la falta de concurrencia de los requisitos exigidos para su prórroga refuerza, aún más, la procedencia de su cancelación definitiva.

Pretender lo contrario supondría contradecir los principios estructurales del sistema registral español, erosionando gravemente la seguridad del tráfico jurídico y la posición legítima del titular registral.

En consecuencia, debe procederse a la inmediata cancelación de la anotación preventiva conforme a lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley Hipotecaria y 206.13 de su Reglamento de desarrollo, en estricto respeto a los principios de legalidad y seguridad jurídica consagrados en nuestro ordenamiento.

En su virtud,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud, estimar íntegramente el presente recurso gubernativo, acordando:

1. Revocar la Calificación Registral Negativa: Que se revoque la calificación negativa emitida el 15 de abril de 2025 por el Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad número 40 de Madrid, don Carlos Pindado López, en relación con la denegación de la cancelación registral de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario.

2. Declarar la Extinción de las Anotaciones Preventivas: Que se declare la extinción de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas sobre las fincas registrales números 25.821, 25.823, 25.825, 25.827, 25.829, 25.831, 25.833 y 25.835, debido a la caducidad automática por el transcurso del plazo legal sin prórroga válida.

3. Reconocer la Imposibilidad Legal de Conversión en Hipoteca: Declarar la extinción de pleno derecho de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas sobre las fincas registrales números 25.821, 25.823, 25.825, 25.827, 25.829, 25.831, 25.833 y 25.835, por haber renunciado contractualmente a dicho derecho el instante, por haber transcurrido el plazo legal de eficacia previsto en el artículo 92 de la Ley Hipotecaria, por no haber instado válidamente la conversión dentro del plazo legal y, a fortiori, la prórroga pretendida incumple los requisitos materiales y formales exigidos en

el ordenamiento registral, tal y como se desarrolla en la alegación tercera punto II del presente recurso.

4. Ordenar la Cancelación Registral: Que se ordene la cancelación registral de dichas anotaciones preventivas mediante nota marginal, sin necesidad de ulterior trámite ni consentimiento.

Todo ello en garantía del principio de legalidad registral y en tutela del derecho del titular registral a la seguridad jurídica y a la protección efectiva de sus derechos, la cual pido, respetuosamente, en Madrid a 12 de mayo de 2025.

Otrosí digo primero Que, para el supuesto de que no se estime íntegramente el presente recurso gubernativo, esta parte formula reserva expresa del ejercicio de cuantas acciones civiles, penales, hipotecarias o registrales pudieran corresponderle en derecho.

En su virtud,

Suplico nuevamente a la Dirección General que tenga por hechas las anteriores manifestaciones, las incorpore al expediente del recurso, y las tenga en cuenta a todos los efectos legales oportunos.

Segundo otrosí digo Que, para el supuesto de que este recurso no se resolviera de forma inmediata o existiera demora en la tramitación del procedimiento, esta parte interesa con carácter subsidiario que se acuerde la suspensión cautelar de los efectos registrales de la anotación preventiva de crédito refaccionario impugnada, o bien, en su caso, la práctica de una nota marginal de constancia del recurso interpuesto.

Dicha medida resulta necesaria para evitar que, durante la pendencia del procedimiento, la anotación continúe produciendo efectos jurídicos que alteren el contenido del folio registral y que puedan afectar negativamente a la posición jurídica de terceros y al propio titular registral, ya sea mediante nuevos procedimientos ejecutivos, embargos, anotaciones o limitaciones derivadas de su subsistencia.

La suspensión interesada encuentra fundamento en el principio de tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución Española, en conexión con los principios de publicidad formal y seguridad jurídica del Registro, y tiene por objeto evitar que el mantenimiento de la carga cuestionada cause perjuicios irreparables o de difícil reparación futura.

Por lo expuesto,

Suplico nuevamente a la Dirección General que, en su caso, acuerde dicha suspensión cautelar o la práctica de nota marginal de constancia del recurso, en protección del derecho de propiedad y de la integridad del folio registral mientras se resuelve el presente procedimiento.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 66, 77, 82, 92 y siguientes y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 109 y 206 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 7 de junio de 1993, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001, 27 de abril de 2010, 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero, 13 de marzo y 24 de noviembre de 2014, 12 de junio y 28 de noviembre de 2017, 18 de abril de 2018 y 25 de abril y 22 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de mayo de 2024 y 25 de marzo de 2025.

1. Se discute en este expediente si es posible cancelar por caducidad unas anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas sobre determinadas fincas.

El registrador considera que no es posible por dos motivos: a) no ha transcurrido el plazo necesario para entender caducada la anotación de crédito refaccionario, y b) no puede cancelarse la anotación de crédito mientras se dirime en juicio ordinario la liquidación del propio crédito, lo cual incide directamente en este caso, al haber interpuesto el acreedor refaccionario, antes de que caduque la anotación de crédito refaccionario, demanda de juicio ordinario en el Juzgado de Primera Instancia número 89 de Madrid, en la que ejercita acción de cumplimiento de contrato y reclamación de cantidad, con liquidación del crédito, y solicita además la conversión en hipoteca de las anotaciones de crédito refaccionario, por lo que concurre a su juicio el supuesto previsto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria.

Estas circunstancias resultan de documentación también presentada en el Registro, si bien esta ha causado un asiento de presentación de fecha y rango posterior al de la instancia solicitando la cancelación.

2. Con carácter previo, respecto de las alegaciones que hacen los recurrentes en su escrito acerca de si procedía o no la práctica de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario cuya cancelación ahora se ha solicitado, debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

Los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de unas anotaciones ya practicadas.

De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Lo mismo cabe decir en cuanto a las alegaciones de los recurrentes acerca de si concurrirían o no en su caso los requisitos para la eventual prórroga de las anotaciones o si procedería o no la conversión de estas en hipoteca, pues estas cuestiones no han sido objeto de solicitud por los interesados ni de calificación por el registrador, que en su caso las calificará en virtud de la documentación que se presente al efecto.

Tampoco puede pronunciarse en este expediente esta Dirección General por los mismos motivos acerca de la solicitud de los recurrentes de que «se acuerde la suspensión cautelar de los efectos registrales de la anotación preventiva de crédito refaccionario impugnada», además de que esta suspensión de efectos registrales no está prevista legalmente.

Por último, en cuanto a la solicitud de «práctica de una nota marginal de constancia del recurso interpuesto», tampoco corresponde la decisión a este Centro Directivo, si bien dicha constancia ya está prevista en la legislación hipotecaria, correspondiendo la práctica de los asientos que en su caso procedan al registrador –la prórroga del asiento de presentación–, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria y la suspensión de los plazos a que se refiere el artículo 66 de la misma ley.

3. Entrando en el fondo de la cuestión debatida, el primer defecto se refiere a que a juicio del registrador no ha transcurrido el plazo necesario para entender caducada la

anotación de crédito refaccionario, ya que los días a que se refiere el plazo del artículo 92 de la Ley Hipotecaria son hábiles, y en consecuencia no habría transcurrido dicho plazo en el momento de presentación de la instancia –el día 7 de abril de 2025– ni en el de la calificación –el día 15 de abril de 2025–.

Los recurrentes consideran en cambio que el cómputo se ha de hacer por días naturales, por lo que teniendo en cuenta que la fecha de fin de obra es el día 6 de febrero de 2025, en la fecha de la calificación este plazo ya habría transcurrido.

Al contrario de lo que interpretan los recurrentes, esta Dirección General consideró en Resolución de 27 de abril de 2010, que al cómputo del plazo de las anotaciones preventivas establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria no se rige por lo dispuesto en el artículo 5 del Código Civil sino por lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento Hipotecario, que establece que los plazos señalados por días se computan por días hábiles excepto los establecidos para concursar registros o tomar posesión de los mismos, que se cuentan por días naturales. Este mismo criterio ha de aplicarse por tanto al plazo del artículo 92 de la Ley Hipotecaria, que en consecuencia debe computarse por días hábiles.

Alegan los recurrentes que de la lectura de dicho artículo 109 del Reglamento Hipotecario se infiere que su aplicación se refiere exclusivamente a plazos señalados en el propio Reglamento, no a los establecidos en la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, el artículo 206.13.º del mismo Reglamento Hipotecario se refiere a la procedencia de la cancelación de las anotaciones preventivas por caducidad y de hecho, los propios recurrente solicitaron en la instancia presentada la cancelación en virtud de lo dispuesto, entre otros, en dicho artículo 206.13.º del Reglamento Hipotecario, y en el escrito de recurso reiteran que la anotación refaccionaria estaba caducada al momento de la solicitud de cancelación y que el registrador, en virtud del artículo 206.13.º del Reglamento Hipotecario, debió practicar de oficio o a instancia de parte su cancelación por nota marginal, citando también a estos efectos el artículo 207 del Reglamento Hipotecario.

Este primer defecto debe ser confirmado.

4. El segundo defecto se refiere a que no puede cancelarse la anotación de crédito mientras se dirime en juicio ordinario la liquidación del propio crédito, ya que el acreedor refaccionario ha interpuesto, antes de que caduque la anotación de crédito refaccionario, demanda de juicio ordinario en el Juzgado de Primera Instancia número 89 de Madrid, en la que ejercita acción de cumplimiento de contrato y reclamación de cantidad, con liquidación del crédito, y solicita además la conversión en hipoteca de las anotaciones de crédito refaccionario, por lo que concurre el supuesto previsto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria; circunstancias estas que resultan de documentación también presentada en el Registro, si bien esta ha causado un asiento de presentación de fecha y rango posterior al de la instancia solicitando la cancelación.

El artículo 93 de la Ley Hipotecaria establece que «[E]l acreedor refaccionario podrá pedir la conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca, si al expirar el término señalado en el artículo anterior no estuviere aún pagado por completo de su crédito, por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato. Si el plazo estuviere vencido, podrá el acreedor, o prorrogarlo mediante dicha conversión, o exigir el pago desde luego, para lo cual surtirá la anotación todos los efectos de la hipoteca[.];» y según el artículo 95 de la misma Ley Hipotecaria «[L]as cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca se decidirán en juicio ordinario. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014 y 28 de noviembre de 2017), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a

su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos.

Ya la Resolución de 2 de octubre de 1981 afirmó que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales –entre los que se incluyen los presentados en el Diario–, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado).

Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001). Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)».

La cuestión esencial reside en consecuencia en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precisando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

5. En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta, como antes se ha expuesto, que del artículo 93 de la Ley Hipotecaria resulta que el acreedor refaccionario podrá pedir la conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca «si al expirar el término señalado en el artículo anterior [esto es, el plazo de sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción del artículo 92] no estuviere aún pagado por completo de su crédito» y que de acuerdo con el artículo 95 de la Ley Hipotecaria, las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca se decidirán en juicio ordinario y que mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos.

De los asientos del Registro, del Libro Diario, resulta que se están tramitando estas cuestiones en procedimiento ordinario en el que por decreto de fecha 9 de abril de 2025 se admitió a trámite la demanda del acreedor contra el deudor. De ello resulta por tanto que ha de subsistir la anotación preventiva y que no es posible cancelarla.

Es necesario precisar el artículo 92 de la Ley Hipotecaria permite al acreedor solicitar la conversión de la anotación en inscripción de hipoteca una vez transcurrido el plazo de sesenta días desde el fin de la obra, por lo que solicitada por este dicha conversión, unido al hecho de que según el artículo 95 de la Ley Hipotecaria la anotación de crédito refaccionario subsiste mientras existe pendiente un litigio judicial entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca, habiendo constancia de todo ello según lo que resulta de los asientos del Registro en el momento de la calificación, pues en ese momento ya constaba presentado el mencionado decreto de admisión a trámite de demanda, no es posible cancelar la anotación preventiva conforme a lo solicitado.

Todo ello sin perjuicio de que, como se ha expuesto al examinar el primer defecto, no ha transcurrido aún el plazo previsto en el artículo 92 de la Ley Hipotecaria y de que, aun cuando no se ha indicado por el registrador en su nota, a pesar de que a la solicitud de cancelación se acompañe un certificado de fin de obra, en el Registro las obras a las que se refiere el crédito refaccionario continúan todavía en construcción, sin que el tercero que presentó con posterioridad los documentos que acreditan su solicitud de conversión de la anotación en hipoteca en sede judicial pudiese tener noticia por lo tanto mediante lo publicado por el Registro de la fecha de fin de obra y por lo tanto del «dies a quo» del plazo del artículo 92 de la Ley Hipotecaria.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 24 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.