

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**14984** *Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cazalla de la Sierra a prorrogar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña R. C. P., abogada, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios (...), contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, don Andrés Castiñeira Cuenca, a prorrogar una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

I

Mediante mandamiento judicial librado el día 1 de octubre de 2025 por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Aracena, Plaza número 1, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 108/2013, se ordenaba la prórroga de la anotación de embargo, letra A, de la finca registral número 3.163 de El Real de La Jara a favor de una comunidad de propietarios, que, a su vez, había sido prorrogada por las anotaciones B y C, esta última de fecha 25 de junio de 2021.

II

Presentado el día 10 de octubre de 2025 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 548 año 2025.

Hechos.

Con fecha 10 de octubre de 2025 fue presentado telemáticamente en este Registro con el número de asiento 1344 año 2025, un mandamiento de prórroga de Embargo, de fecha 1 de octubre de 2025, Ejecución títulos judiciales 108/2013. Negociado 2, por el que solicita se proceda practicar la prórroga de la anotación letra A de la finca registral 3163 de El Real de la Jara, cuyo embargo fue anotado bajo la letra A, a favor de Comunidad de Propietarios (...), habiendo sido prorrogado a su vez por las letras B y C, ésta última anotada con fecha 25 de junio de 2025, por el que se solicita nuevamente la prórroga de las anotaciones letras A, B y C de dicha finca.

Teniendo en cuenta el art. 86 de L.H. y la suspensión de los plazos Registrales de prescripción y caducidad ordenada por el Real Decreto-ley 21/2020 de 9 de junio y la interpretación que del mismo realiza la resolución de la D.G.S.J.F.P. de 11 de junio de 2020, las anotaciones de embargo que se pretende prorrogar, ha caducado.

Fundamentos de Derecho.

Se deniega la práctica de la anotación de prórroga de los embargos objeto de las anotaciones letras A, B y C de dicha finca, por estar incursas en caducidad al haber transcurrido cuatro años.

Primero. El art. 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Segundo. La existencia del defecto alegado se deriva de los artículos 17, 20 y 86 L.H. de la Ley Hipotecaria, que literalmente dicen:

Artículo 17. Consecuencias de la anotación preventiva.

Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

«Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.»

Artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos.

Tercero. Practicada la notificación de la calificación de conformidad con el art.º 322 y 323 de la L.H., quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación.

Al ser defecto insubsanable no procede solicitar en su caso anotación preventiva que previene el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria

Contra esta nota de calificación (...)

En Cazalla de la Sierra, a la fecha de la firma digital Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Andrés Castiñeira Cuenca registrador/a titular de Cazalla de la Sierra a día treinta de octubre del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. C. P., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

## «Hechos

Primero. Que, mediante mandamiento de prórroga de embargo, de fecha 1 de octubre del 2025, ejecución de títulos judiciales 108/2013 negociado 2, con firma legitimada del letrado de la Administración de Justicia, Doña L. T. H., se solicita se proceda practicar la prórroga de embargo sobre la finca 3163, de El Real de la Jara, a favor de la comunidad de propietarios (...)

Que presentado dicho documento de forma telemática por el procurador en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra con número de asiento 1344 año 2025, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

[se transcribe parcialmente la nota de calificación]

Segundo. Que la denegación de la inscripción exclusivamente se basa en los plazos reglamentarios, alegando el Registrador que estos han caducado.

Por nuestra parte, se han respetado esos plazos con la diligencia debida, indicando que con fecha 26 de mayo del 2025 se presentó vía lexnet la solicitud de prórroga ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Aracena (...)

Tercero. Que como se describe anteriormente, la solicitud está dentro del plazo de cuatro años que expiraba el 25 de junio, por lo tanto, cualquier diligencia indebida producida por la falta de diligencia de la Administración de Justicia, al enviar extemporáneamente el mandamiento judicial no puede perjudicar en ningún caso a un tercero.

Cuarto. Que el mandamiento judicial es claro, se nos mantiene como acreedores de la empresa propietaria de la vivienda, tutelando el órgano judicial nuestro derecho y prorrogando el embargo. Sin embargo, al llegar dicho mandamiento al RP nos vemos inmersos en un nuevo examen, no ejecutándose la resolución judicial sino siendo objeto de análisis por parte del Registrador perdiendo la seguridad jurídica.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 25, 32, y 86 de la Ley Hipotecaria; 100 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) 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, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, 31 de enero, 28 de febrero, 5 de abril, 27 de julio y 8 de septiembre de 2022, 9 y 24 de mayo, 5 de septiembre y 24 de octubre de 2023, 10 de enero de 2024 y 11 de marzo y 16 de julio de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la denegación de un mandamiento judicial que ordena la prórroga de una anotación preventiva de embargo, dado que la referida anotación se encuentra ya caducada al tiempo de presentarse el mandamiento de prórroga.

2. La doctrina tradicional de este Centro Directivo parte de lo establecido en el artículo 86.1.º de la Ley Hipotecaria, al disponer: «Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos».

De dicho precepto se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

3. En el presente caso, la anotación que ahora se pretende prorrogar había sido anteriormente prorrogada por otras dos anotaciones sucesivas, la última de las cuales se practicó el 25 de junio de 2021. Consecuentemente, cuando el mandamiento ahora calificado se presentó en el Registro (el día 10 de octubre de 2025) dicha anotación no se hallaba vigente, puesto que habían transcurrido más de cuatro años desde la fecha de la última prórroga. Por tanto, dado el carácter automático de la caducidad, procede confirmar el defecto y desestimar el recurso.

No pueden ser atendidas las razones señaladas en el escrito de recurso que atribuirían el retraso en aportar el mandamiento de prórroga a falta de diligencia por parte de la Administración de Justicia, puesto que en el Registro opera el principio de prioridad (artículos, 17, 24, 25 y 86 de la Ley Hipotecaria), que implica que solo puedan ser tenidos en consideración los documentos desde que son objeto de presentación en la oficina registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 25 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.