

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10783 *Resolución de 7 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo conforme a lo dispuesto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto doña C. L. R. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, doña Amparo Fernández Solís, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo conforme a lo dispuesto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita el día 29 de diciembre de 2021 por doña C. L. R., se solicitaba la cancelación de la anotación preventiva de embargo trabada a favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez» respecto de la finca registral número 7.064 del término municipal de Chiclana de la Frontera.

II

Presentada el día 30 de diciembre de 2021 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Chiclana número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la Instancia privada expedida en Chiclana de la Frontera el día 29 de diciembre de 2021. por Doña C. L. R.

Hechos.

Primero. Con fecha treinta de diciembre del año dos mil veintiuno, bajo el asiento 953 del tomo 199 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual se solicita la cancelación del embargo inscrito a favor de Caja de Ahorros San Fernando Sevilla y Jerez, sobre la finca número 7064 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de (...)

Segundo. Examinado en contenido de los asientos registrales, se ha comprobado que la anotación letra E, fue practicada con fecha 13 de marzo de 1996, y prorrogada por la anotación letra G, de fecha 22 de febrero de 2000. Por tanto, la anotación preventiva cuya cancelación se solicita, y su prórroga, antes relacionada, fueron practicadas bajo la vigencia del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en la redacción anterior a la entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, la cual entró en vigor el día 08 de enero de 2001. Igualmente se ha comprobado que al margen de la anotación de embargo letra E, objeto de la cancelación, aparece extendida nota acreditativa de expedición de certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de fecha 21 de marzo de 2006, para el procedimiento de juicio ejecutivo 363/89, seguido en el Juzgado de Instrucción N.º 1 de Jerez.

Tercero. A la vista de esta situación registral, en trámite de calificación desarrollada conforme disponen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente defecto que impide la cancelación solicitada:

No se puede practicar la cancelación de la anotación de embargo letra E –practicada el 13 de marzo de 1996–, prorrogada por la anotación Letra G –el 22 de febrero de 2000–, por no haber transcurrido 20 años desde la fecha de la última nota de expedición de certificación de cargas derivada del mismo procedimiento –21 de marzo de 2006–, conforme a lo previsto en el artículo 210.1 regla 8.ª párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, cuya aplicación se solicita.

Fundamentos de Derecho.

I. El fundamento jurídico del defecto apreciado resulta, por la interpretación sentada por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones, 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. Además, Según la Resolución de 30 de noviembre de 2005 de la Dirección General del Registro y del Notariado, dice “las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento judicial ‘presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000’, resultando así que el momento clave a los efectos de saber si se les aplica una u otra legislación es el de la práctica del asiento de presentación, con independencia de la fecha de la resolución judicial en que se hubiera acordado”; la legislación anterior aplicable es la del artículo 199 del Reglamento Hipotecario (virtualmente derogado hacia el futuro por la Ley de Enjuiciamiento Civil), según el cual esas anotaciones practicadas y prorrogadas con anterioridad tienen prácticamente una duración indefinida: las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas.

Ahora bien, y teniendo en cuenta la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha 09 de septiembre de 2021, es de aplicación lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, cuando dice: “Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía”, y como se afirmó en la Resolución de dicha Dirección General de 22 de noviembre de 2019, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto.

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

concurrir en él las dos facultades esenciales del derecho real, a saber: el 'ius persecuendi', 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 la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, que el embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución en curso mediante la afección "erga omnes" del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el modo de reparto del precio obtenido en la venta de aquél (cfr. Resolución 19 de diciembre de 2017).

Por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. Resolución 11 de septiembre de 2006).

Es por ello, que la anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución 21 de noviembre de 2006).

Por todo ello, y según señaló la Dirección General en Resolución de 15 de junio de 2020, el plazo previsto en el citado artículo 210 de la Ley Hipotecaria se cuenta 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). Por tanto, existiendo en el presente caso dicha nota marginal de fecha 21 de marzo de 2006, no procede la cancelación del embargo por no haber transcurrido el plazo de 20 años.

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, deniega la cancelación solicitada por causa del inconveniente insubsanable apuntado en el hecho tercero.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amparo Fernández Solís registrador/a de Registro Propiedad de Chiclana de la Frontera a día veinte de enero del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. L. R. interpuso recurso el día 15 de marzo de 2022 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

1. La aquí recurrente es Titular con carácter privativo del pleno dominio de la finca rústica n.º 7064 cuyos datos registrales son los inscritos en el, Tomo 1330 Libro 774 Folio 218, con CRU1102500002308 por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el 13 de mayo de 1978, por el Notario de Chiclana de la Frontera Don José Atero Santiago inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Chiclana, según consta en

la Inscripción 3.^a, al Tomo 1330, Libro 196, Folio 218. Situada en (...) Chiclana de la Frontera (Cádiz) cuya Referencia Catastral es 7279030QA5377N0001EM.

2.º Que dicha finca está gravada con una anotación preventiva de embargo a favor de la entidad Caja de Ahorros San Fernando Sevilla y Jerez según autos seguidos con el número 363/89 en el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 1 de los de Jerez de la Frontera, anotado con la letra E de fecha 13/3/1996. Dicha anotación preventiva fue prorrogada por la anotación letra G de fecha 22/2/2000. Y con fecha 21 de marzo de 2006, constaba nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas.

3. Con fecha 30 de diciembre de 2021 se presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 1, con registro de entrada 05926/2021 libro 199, Asiento 953, escrito solicitando la cancelación de embargo, inscrito a favor de la Caja de Ahorros San Fernando Sevilla y Jerez sobre la finca n.º 7064, del municipio de Chiclana de la Frontera al sitio de (...).

4. Con fecha de febrero de 2022 se recibe notificación de la calificación registral del escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 1, arriba indicado, por Doña C. L. R., resolviendo lo siguiente:

Tercero. A la vista de esta situación registral, en trámite de calificación desarrollada conforme disponen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente defecto que impide la cancelación solicitada:

No se puede practicar la cancelación de la anotación de embargo letra E, practicada el 13 de marzo de 1996, prorrogada [sic] por la anotación Letra G, el 22 de febrero de 2000, por no haber transcurrido 20 años desde la fecha de la última nota de expedición de certificación de cargas derivada del mismo procedimiento, el 21 de marzo de 2006, conforme a lo previsto en el artículo 210 regla 8.^a párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, cuya aplicación se solicita.

Por todo lo cual el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, deniega la cancelación solicitada por causa del inconveniente insubsanable apuntado en el hecho tercero (...)

Fundamentos de Derecho.

Primero. Se califica Negativamente el documento presentado, desfigurando el artículo 210.1.8.^a2 de la Ley Hipotecaria: por no haber transcurrido 20 años desde la fecha de la última nota de expedición de certificación de cargas derivada del mismo procedimiento.

Sin embargo el artículo 210.1.8.^a2 de la Ley Hipotecaria establece literalmente 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.

No haber transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada y no desde la fecha de la última nota de expedición de certificación de cargas derivada del mismo procedimiento".

Segundo. El cálculo del dies a quo viene condicionado por el transcurso de «veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada.

La resolución de la DGSJFP de fecha 29 de octubre de 2018, por citar alguna reciente, afirma que la prórroga no es un acto ejecutivo propiamente dicho, la reclamación de la obligación garantizada es el de la propia anotación preventiva, que se ordena por la autoridad judicial o administrativa precisamente tras el incumplimiento por parte del deudor de su obligación, una vez requerido al efecto

La resolución de la DGSJFP de fecha 30 de marzo de 2018 (BOE Miércoles 28 de abril de 2021) dice:

ii) Al contrario, el asiento en el que sí consta la reclamación de la obligación garantizada es el de la propia anotación preventiva, que se ordena por la autoridad judicial o administrativa precisamente tras el incumplimiento por parte del deudor de su obligación, una vez requerido al efecto.

Tercero. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece:

“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.

La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.”

La discusión que se había planteado entre los Registros de la Propiedad y los Juzgados era si una anotación preventiva de embargo habría caducado a los 4 años desde su anotación en el Registro sin haberla prorrogado o en caso de que se hubiera expedido la certificación de cargas de dicha finca en una ejecución, el plazo de los 4 años de la caducidad se cuenta desde la expedición de dicha certificación de cargas.

Cuarto. La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1.ª), 237/2021, de fecha 4.05.2021 sobre la caducidad del embargo tras la certificación de cargas es fundamental para dilucidar dies a quo, desde cuando hay que contar el plazo de los 20 años para cancelar el asiento registral.

El caso analizado por el Tribunal Supremo en sentencia de 4.05.2021 era el siguiente:

a) En un juzgado se siguió un procedimiento de ejecución de título judicial, se decreta el embargo sobre una finca y se anota en fecha 18.11.2009 en el Registro de la Propiedad.

b) En el curso de la ejecución se solicitó la certificación de cargas, que fue emitida por el Registro en fecha 18.10.2010, extendiéndose la preceptiva nota marginal.

c) Acordada la subasta de la finca, fue adjudicada mediante decreto de 4.12.2012, que acordó la cancelación de la anotación preventiva de embargo y cualquier anotación o inscripción posterior.

d) El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas fueron presentados al Registro el 1.08.2014.

e) El Registrador denegó la inscripción de la adjudicación y la cancelación de cargas porque entendió que la anotación de embargo había caducado al haber transcurrido 4 años desde que se anotó en el Registro el embargo.

Razonamientos del Tribunal Supremo.

“Concorre en esta cuestión una controversia entre la aspiración del sistema registral de otorgar una seguridad jurídica preventiva por la información que otorga el registro, de acuerdo con los asientos vigentes, y la seguridad jurídica que la certificación registral de cargas ha de otorgar a quienes concurren a la ejecución judicial.

En el primer aspecto, mientras no varíe la regulación de la anotación preventiva de embargo, que tiene un plazo de vigencia de cuatro años, susceptibles de prórroga por otros cuatro años y de sucesivas prórrogas, la falta de prórroga de la anotación conllevaría su caducidad y la cancelación del asiento. De tal modo que quien consulte a partir de entonces la situación registral de la finca, no conocerá de la existencia de aquel embargo.

En el segundo aspecto, la certificación de cargas permite conocer las cargas y derechos anteriores al embargo por el que se sigue la ejecución, así como las condiciones en que se puede adquirir en dicha ejecución (cargas que no desaparecerán con la adquisición).

Si en el ínterin caduca la anotación de embargo y se cancela este asiento y la nota marginal de la certificación de cargas, con el efecto legal de que se pierda la prioridad registral que legitimaría al adjudicatario del bien en la ejecución a obtener la cancelación de las cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad, también se genera una inseguridad jurídica sobre las adquisiciones en ejecuciones judiciales y en general vías de apremio.

... Obviamente, la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal no pueden provocar una prórroga indefinida, pues la ratio de la reforma legal introducida por la disposición final 9.2 de la LEC, fue evitar que las anotaciones preventivas puedan convertirse en perpetuas mediante su prórroga. De ahí que convenga declarar que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal.

Con ello se respeta la finalidad perseguida por la Ley al prever en todo caso la necesidad de la prórroga de las anotaciones preventivas y se asegura un plazo razonable dentro del procedimiento de ejecución en el que se acordó el embargo para hacer efectiva la realización del bien y que el decreto de adjudicación pueda inscribirse en el registro con el efecto de cancelación de las cargas y derechos posteriores a la anotación de embargo.

Lo anterior supone una matización de la doctrina contenida en la sentencia 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que 'causar estado' definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

Bajo la doctrina que se acaba de exponer, no resultaba procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo de 18.11.2009, después de que hubiera sido solicitada y emitida la certificación de cargas el 18.10.2010, mientras no transcurriera el plazo de 4 años desde esta última fecha. De tal forma que, para cuando se presentó al Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas el 1.08.2014, la anotación preventiva debiera haber estado vigente, y por consiguiente resultaba procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada."

Quinto. Por lo tanto, conforme a la doctrina de la DGRN, el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la LEC, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el art. 86 LH, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

Según Resolución de 9 de abril de 2018, a consulta vinculante elevada por el Colegio de Registradores, "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".

La certificación es un medio de publicidad del contenido del Registro, pero no produce en ningún caso la prórroga de la anotación preventiva. Tampoco la produce la nota marginal que no hace sino consignar registralmente su expedición, pues, al tener la condición de asiento accesorio, 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 suponen el cierre del Registro.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación mediante escrito de fecha 16 de marzo de 2022, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86, 157 y 210 de la Ley Hipotecaria; 199 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 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 y 9 de septiembre de 2021.

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 la aplicación del artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria.

La anotación preventiva de embargo letra «E», sobre la finca registral número 7.064 del término municipal de Chiclana de la Frontera, fue practicada en fecha 13 de marzo de 1996 en favor de «Caja de Ahorros de San Fernando, Sevilla y Jerez», dimanante de los autos de juicio ejecutivo número 363/1989, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Jerez de la Frontera. Consta prorrogada en fecha 22 de marzo de 2000, y mediante nota al margen de la anotación «E», la expedición de certificación de dominio y cargas de fecha 21 de marzo de 2006, en relación con el procedimiento que motivó la citada anotación preventiva.

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 la certificación en fecha 21 de marzo de 2006.

La 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. En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo que se plantea, en primer lugar, el problema de la posible caducidad de esta anotación preventiva de embargo prorrogada.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (*cfr.* Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad.

La normativa aplicable a estos supuestos debe ser la vigente en ese momento es decir la recogida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, antes de la reforma de dicho artículo que introdujo la propia Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, siendo necesaria una

sola prórroga de la anotación, lo cual supone en el caso que nos ocupa, la vigencia de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende.

Según la Resolución de 30 de noviembre de 2005 de este Centro Directivo «las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento judicial «presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000», resultando así que el momento clave a los efectos de saber si se les aplica una u otra legislación es el de la práctica del asiento de presentación, con independencia de la fecha de la resolución judicial en que se hubiera acordado»; la legislación anterior aplicable es la del artículo 199 del Reglamento Hipotecario (virtualmente derogado hacia el futuro por la Ley de Enjuiciamiento Civil), según el cual esas anotaciones practicadas y prorrogadas con anterioridad tienen prácticamente una duración indefinida: las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas.

Según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, «las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas». Este párrafo fue introducido en la reforma reglamentaria aprobada por Decreto de 17 de marzo de 1959, y tuvo por objeto impedir toda indefensión del anotante, al no prever el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su primitiva redacción (la anterior a la modificación operada en el mismo por la Ley de Enjuiciamiento Civil), exclusivamente una única prórroga de cuatro años.

En efecto, el texto del artículo 86, apartado primero, de la Ley Hipotecaria que estuvo vigente hasta el día 8 de enero de 2001 venía a establecer que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquéllas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, se permitía una única prórroga por un plazo de cuatro años más. La existencia de esta prórroga única de cuatro años venía provocando especiales problemas en el caso de las anotaciones preventivas judiciales, por lo que en la reforma reglamentaria de 1959 se consideró que debían mantener su vigencia durante toda la vida del proceso, teniendo en cuenta que la duración de éste no es previsible, e incluso que puede tener una duración superior a los cuatro años. Por otro lado, la introducción del párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario supuso la prórroga indefinida de estas anotaciones preventivas judiciales hasta que se dictara resolución firme en el proceso en que se hubieran adoptado, de manera que no caducaban por transcurrir el plazo de cuatro años. En este sentido se expresa la Exposición de Motivos del Decreto de 17 de marzo de 1959, donde puede leerse: «La prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial en determinadas circunstancias estaba impuesta por la experiencia procesal y era unánimemente solicitada para impedir que la caducidad de tales asientos se convirtiera en arma inadmisibles de litigantes de mala fe». Esta finalidad fue asumida con claridad por este Centro Directivo en Resoluciones de 25 de septiembre de 1972, 24 y 25 de mayo de 1990, 11 de abril de 1991, 29 de mayo de 1998, 6 de marzo de 1999 y 6 de mayo de 2000, entre otras muchas.

La nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en virtud de la disposición final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, incorpora en este punto una importante innovación: la posibilidad de solicitar, no una única prórroga, sino prórrogas sucesivas. En este sentido, para evitar la caducidad, se hace necesario solicitar sucesivas prórrogas de todas las anotaciones preventivas, incluidas las judiciales, sin que se pueda entender que éstas, una vez prorrogadas, no caducan hasta que así lo ordene expresamente la autoridad que las decretó. Desde esta perspectiva, el

párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario debe considerarse derogado.

Ocurre sin embargo que, desde el punto de vista de Derecho transitorio, en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, existían numerosas anotaciones preventivas, prorrogadas muchos años antes, sobre las que podía dudarse si iban a continuar o no en dicha situación de prórroga indefinida.

Esta es la cuestión principal que se plantea en el presente recurso.

Todo cambio legislativo plantea el problema de decidir por qué legislación deben regirse los actos realizados y las situaciones creadas bajo el imperio de la antigua ley, cuyos efectos todavía persisten en el momento de entrar en vigor la ley nueva.

Eso es lo que ocurría con las anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no contempló expresamente el problema.

No obstante, cabía interpretar, aplicando los principios que inspiran la disposición transitoria séptima de la Ley 1/2000, que las anotaciones practicadas antes de entrar en vigor la ley debían seguirse rigiendo por la legislación anterior, aunque podría pedirse y obtenerse su revisión y modificación con arreglo al nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Aun teniendo en cuenta este principio, parecía dudosa la solución a adoptar en cuanto a las anotaciones prorrogadas judicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, regidas por el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario. Así cabía interpretar que tales anotaciones prorrogadas ya no estaban sujetas a prórroga indefinida, sino que, transcurridos los primeros cuatro años, debía solicitarse una nueva prórroga. Lo que ocurre es que en ese momento (el de entrada en vigor de la Ley 1/2000) podían existir prórrogas judiciales que hubieran durado ya cuatro años, de manera que una interpretación rigurosa de este principio obligaría a solicitar la prórroga en el mismo momento de entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entendiéndose caducadas en caso contrario.

Con el objeto de resolver estos problemas de Derecho transitorio, se dictó la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la de 30 de noviembre de 2005.

Se consideró derogado el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, con base a lo cual se determinó lo siguiente: «el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior. Por el contrario, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos». A ello se añade en el punto VI: «Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga».

El fundamento del criterio interpretativo de este Centro Directivo fue incrementar la seguridad jurídica, de tal manera que las diversas situaciones posibles en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil no ofrecieran dudas.

De esta manera, podían plantearse tres posibilidades diferentes.

En primer lugar, la de aquellas anotaciones preventivas que se solicitasen a partir de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que quedaban sujetas al artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción, es decir, sometidas a un plazo de caducidad de cuatro años, siendo susceptibles de prórrogas sucesivas.

En segundo lugar, estaban las anotaciones preventivas practicadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se sometían a este mismo régimen, es decir, caducaban a los cuatro años, pero admitían prórrogas sucesivas con arreglo al nuevo régimen, y no una única prórroga como ocurría con anterioridad.

Finalmente estaba el caso de las anotaciones preventivas prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este tercer supuesto, siendo la prórroga, y no la anotación, lo que se había practicado antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, la solución adoptada es que continuaran rigiéndose por la anterior legislación, aplicándose lo dispuesto en el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, considerándose por tanto la prórroga indefinida, sin necesidad de solicitar su renovación a los cuatro años.

En definitiva, con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la Resolución 30 de noviembre de 2005, quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas y que no cabe su cancelación por caducidad.

Por el contrario, si la prórroga se ha decretado expresamente y presentado en el Registro con posterioridad a la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuatro años, podrá cancelarse por caducidad cuando transcurra el plazo de prórroga sin que se haya vuelto a prorrogar. Criterio que ha sido confirmado en numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), dándose ahora por reproducidas, sin que proceda ahora recogerlas de nuevo en toda su extensión.

En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación.

3. Ahora bien, en el presente caso la interesada solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, cuando establece: «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 19 de diciembre de 2017).

Por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. Resolución 11 de septiembre de 2006). Es por ello, que la anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución 21 de noviembre de 2006).

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 21 de marzo de 2006, 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 que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo conforme propone la recurrente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 7 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.