

MINISTERIO DE JUSTICIA

10182 *ORDEN JUS/1657/2008, de 10 de junio, por la que se dispone la fecha de entrada en funcionamiento de cuatro juzgados de primera instancia correspondientes a la programación del año 2008 y el aplazamiento de la entrada en funcionamiento del juzgado de primera instancia n.º 7 de L'Hospitalet de Llobregat.*

La configuración de la planta judicial que establece la Ley 38/1988, de 28 de diciembre, de Demarcación y de Planta Judicial prevé una serie de mecanismos para facilitar su constante adaptación con la finalidad de mejorar el funcionamiento de la administración de justicia y acercar la justicia al ciudadano.

El Real Decreto 159/2008 de 8 de febrero, dispuso la creación y constitución de diez juzgados de primera instancia dentro de la programación del año 2008. La fecha de entrada en funcionamiento de los seis primeros se fijó en la Orden JUS/619/2008, de 7 de marzo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.5 de la Ley 38/1988, de 28 de diciembre, por lo que ahora corresponde disponer la fecha de entrada en funcionamiento de los cuatro restantes.

Con la entrada en funcionamiento de estos cuatro nuevos juzgados de primera instancia se pretende mejorar la Administración de Justicia en las ciudades en las que se ubican, ya que según los datos de cargas de trabajo de las mismas, los juicios de desahucio por falta de pago suponen un tanto por ciento elevado respecto de la carga total de los juzgados de primera instancia existentes, para de esta forma mejorar su capacidad de respuesta y agilizar la tramitación de estos procesos, poniendo al servicio del ciudadano estos nuevos juzgados.

En segundo lugar, a petición de la Comunidad Autónoma de Cataluña, mediante la presente Orden se aplaza hasta el 30 de septiembre de 2008 la fecha de entrada en funcionamiento del juzgado de primera instancia número 7 de L'Hospitalet de Llobregat que había sido fijada en el 30 de junio de 2008 en la Orden JUS/619/2008, de 7 de marzo.

Por todo ello, en uso de las facultades que me confiere el artículo 4 del Real Decreto 159/2008, de 8 de febrero, y oído el Consejo General del Poder Judicial, dispongo:

Artículo 1. Objeto.

Esta Orden tiene por objeto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.5 de la Ley 38/1988, de 28 de diciembre, de Demarcación y de Planta Judicial, determinar la fecha de entrada en funcionamiento de cuatro juzgados creados y constituidos por el Real Decreto 159/2008, de 8 de febrero, por el que se dispone la creación y constitución de diez juzgados de primera instancia dentro de la programación del año 2008 y el aplazamiento de la entrada en funcionamiento del juzgado de primera instancia número 7 de L'Hospitalet de Llobregat, fijada en la Orden JUS/619/2008, de 7 de marzo, por la que se dispone la fecha de entrada en funcionamiento de 6 juzgados de primera instancia correspondientes a la programación de 2008, de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 2. Fecha de entrada en funcionamiento de los juzgados.

1. El 30 de septiembre de 2008 entrará en funcionamiento el juzgado de primera instancia número 16 de Las Palmas de Gran Canaria.

2. El 30 de noviembre de 2008 entrarán en funcionamiento los juzgados de primera instancia números 90, 91 y 92 de Madrid.

3. La entrada en funcionamiento del juzgado de primera instancia número 7 de L'Hospitalet de Llobregat fijada para el 30 de junio de 2008 en la Orden JUS/619/2008, de 7 de marzo, se pospone para el 30 de septiembre de 2008.

Madrid, 10 de junio de 2008.—El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.

10183 *RESOLUCIÓN de 13 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Andrés Ibáñez González y doña Rosa María Zarzuela Iglesias, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad n.º 3, de Jerez de la Frontera, por la que se suspende la cancelación por caducidad de determinadas anotaciones preventivas de embargo prorrogadas.*

En el recurso interpuesto por don Andrés Ibáñez González y doña Rosa María Zarzuela Iglesias, contra la nota de calificación del Registra-

dor de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 3, don Miguel Pérez Romero, por la que se suspende la cancelación por caducidad de determinadas anotaciones preventivas de embargo prorrogadas.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Jerez de la Frontera a veintitrés de noviembre del año dos mil siete, por Andrés Ibáñez González, que causó el asiento de presentación número 186, del Diario 59, se solicitaba la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo a favor del Banco Central S.A. que fueron prorrogadas el día 6 de Abril de 1989 que gravan la finca registral 1.744 al folio 204 del tomo 1.950 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Jerez de la Frontera. Calificado el citado documento fue calificado el 27 de noviembre de 2007, con arreglo a los

Fundamentos de Derecho: 1.º Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, «los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro» 2.º En el presente caso se deniegan las prórrogas de anotación solicitadas por los siguientes defectos: 1. Respecto a la cancelación de las anotaciones que se encuentran prorrogadas a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, la posición de la Dirección General de Registros y Notariado, así como la Instrucción de la misma Dirección General de 12 de diciembre de 2000, es la siguiente: A) Las anotaciones que se encuentran prorrogadas al entrar en vigor, la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regirán por la legislación anterior, y no deben, por tanto, ser canceladas por caducidad conforme al Art. 199.2 del Reglamento Hipotecario, y en base al principio de irretroactividad de las leyes. B) Así como Resoluciones de: 19 de febrero, 23 de mayo y 18 de junio de 2005 y la resolución de 30 de noviembre de 2005 sostiene que si bien la prórroga tiene duración indefinida, admite que se pueda cancelar por caducidad una vez transcurridos seis meses desde la firmeza de la resolución, que ponga fin al proceso en que la anotación y su prórroga fueron decretadas. Todo lo cual ha de acreditarse debidamente ante el Registro de la Propiedad. Otras Resoluciones en igual sentido: Sentencia de Audiencia Provincial de Tarragona de 16 de marzo de 2001. R. 29. mayo 1998. R. 6. marzo 1999. R. 6. mayo 2000. 3.º La Calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedir el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgar los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 325 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de procedente aplicación: Miguel Pérez Romero, Registrador titular del Registro de la Propiedad número Tres de Jerez de la Frontera, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos de Derecho antes citados. 2.º Suspender el despacho del título hasta su subsanación en su caso de los defectos observados, desestimando entre tanto, la práctica de los asientos registrales. 3.º Notificar esta calificación, en el plazo de diez días contados desde su calificación, al presentante del documento y al Notario que lo ha expedido, conforme a lo previsto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común. 5.º La nota de calificación negativa, de acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo tercero anterior. 6.º Se hace constar el derecho de los interesados a la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el R.D. 1039/2003 de 1 de agosto. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El Registrador, Miguel Pérez Romero».

II

Contra dicha nota de calificación, don Andrés Ibáñez González y doña Rosa María Zarzuela Iglesias interponen recurso, en base a los siguientes argumentos: que las anotaciones de embargo son preventivas, no definitivas; que desde 1989, hace más de 19 años, no se han prorrogado ni han generado nuevas anotaciones; que el artículo 9 de la Constitución garantiza el principio de jerarquía normativa, por lo que un reglamento no

puede contradecir una ley, por lo que el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario no puede contradecir lo que establece una norma de rango superior, en este caso el artículo 86 de la Ley Hipotecaria que establece que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de su fecha; que caben prórrogas por cuatro años más, pero no caben prórrogas indefinidas; que la prórroga se hizo por cuatro años más y cuando el recurrente adquiere la finca habían pasado con creces los cuatro años, por lo que mantenerla en vigor va en contra de la fe pública registral; que además habría prescrito la acción ejecutiva derivada de la sentencia que se hubiera dictado.

III

El Registrador emitió informe el día 28 de enero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199.2 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 3 de junio de 2005, 11 de junio de 2005, 18 de junio de 2005, 21 de julio de 2005, 30 de Noviembre de 2005, 21 de Febrero de 2006; 5, 7, 17, 18 y 21 de Abril de 2006 y 17 de octubre de 2007, entre otras.

1. En el presente recurso se vuelve a debatir sobre la negativa a cancelar por caducidad varias anotaciones preventivas de embargo, que fueron prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

2. 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, ap. 1.º, de la Ley Hipotecaria que ha estado vigente hasta el día 8 de enero de 2001 venía a establecer que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquellas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, se permitía una única prórroga por un plazo de cuatro años más. La existencia de esta prórroga única de cuatro años venía provocando especiales problemas en el caso de las anotaciones preventivas judiciales, por lo que en la reforma reglamentaria de 1959 se consideró que debían mantener su vigencia durante toda la vida del proceso, teniendo en cuenta que la duración de éste no es previsible, e incluso que puede tener una duración superior a los cuatro años. 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 de mayo de 1990, 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.

3. 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 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, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000 planteó en sus apartados IV a VI la siguiente solución: Considerándose derogado el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, el punto IV señala 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 posteriores 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».

A pesar de las críticas a esta solución vertidas por un sector doctrinal, lo que se pretendió por este Centro Directivo fue dotar al sistema de 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 LEC, 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 LEC, 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 LEC. En este tercer supuesto, siendo la prórroga, y no la anotación, lo que se había practicado antes de entrar en vigor la LEC, la solución adoptada es que continuaran rigiéndose por la anterior legislación, aplicándose lo dispuesto el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, considerándose por tanto la prórroga indefinida, sin necesidad de solicitar su renovación a los cuatro años.

Para evitar todo tipo de equivocaciones en cuanto a este tercer supuesto, la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 se refiere a 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. De esta manera, si el asiento de presentación es posterior a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque la resolución judicial sea de fecha anterior y cite el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, resultará que el régimen aplicable será el del

nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que antes de que finalice la primera prórroga de cuatro años, para evitar la caducidad será preciso solicitar una nueva prórroga, y así sucesivamente. Por el contrario, si el mandamiento judicial interesando la prórroga se presenta en el Registro de la Propiedad antes de entrar en vigor de la Ley 1/2000, queda sometido al régimen del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, aunque la anotación de la prórroga se practique efectivamente después su entrada en vigor.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 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. En este sentido, se han venido considerando prorrogadas indefinidamente en Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 3 de junio de 2005, 11 de junio de 2005 y 18 de junio de 2005. Cabe destacar que se utiliza expresamente la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 como argumento para fundamentar su decisión en las Resoluciones de 27 de febrero de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 11 de junio de 2005 y 18 de junio de 2005. En este sentido, reiterando la argumentación sustentada en otras anteriores, en la Resolución de 18 de junio de 2005 se destaca que «es preciso acudir a lo dispuesto por esta Dirección General en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, sobre interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en la nueva redacción dada por la disposición novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Conforme a la misma, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario debe entenderse derogado a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, por ser esta norma de mayor rango y posterior. Ahora bien, 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 posteriores prórrogas en los mismos términos. Así, 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 aplicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga. En definitiva, según lo expuesto, respecto de las anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria no cabe su cancelación por caducidad. De no ser así se originaría gran inseguridad jurídica. Por el contrario, si la prórroga se ha decretado expresamente 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».

4. Frente al criterio unánime y reiterado a que se acaba de hacer referencia, una decisión aislada de este Centro Directivo, la Resolución de 21 de julio de 2005, adoptó la postura contraria. Así, en su Fundamento de Derecho único se afirma lo siguiente: «Se plantea en este supuesto la posible cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada con anterioridad a la vigencia de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta Dirección General ha interpretado la normativa aplicable en el sentido de no ser posible dicha cancelación en supuestos en los que la solicitud de cancelación se había presentado sin que hubiese transcurrido el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la nueva normativa sobre prórrogas contenida en el artículo 86 de la LH en su redacción dada por la Ley 1/2000 y sin perjuicio de otros requisitos aplicables al caso concreto. Ahora bien, en el presente supuesto han transcurrido ya cuatro años de vigencia de esta nueva normativa en el momento de la solicitud de cancelación sin que se haya procurado la prórroga de la anotación preventiva considerada, y según esa normativa no cabe la vigencia de anotaciones preventivas más allá del plazo de cuatro años si no consta la correspondiente prórroga. Por ello hay que interpretar que transcurrido el indicado plazo la anotación preventiva y su prórroga están caducadas y procede por tanto su cancelación». Ciertamente esta posibilidad se había apuntado ya en Resoluciones anteriores, concretamente en las de 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, y 20 de diciembre de 2004. Así en la Resolución de 27 de febrero de 2004 se afirma que «podría realizarse la cancelación si se acreditara la finalización del procedimiento en el que se tomó la anotación, siempre que hubiera transcurrido un plazo prudencial, pero en el presente caso no se ha acreditado ni siquiera tal finalización de dicho procedimiento, y, en todo caso, lo que es indudable es que no cabe la cancelación de una anotación prorrogada antes de enero de

2000 cuando aún no han transcurrido cuatro años desde la vigencia de la norma que expresamente recogió la posibilidad de tales prórrogas ulteriores». Lo anterior se reitera literalmente en las Resoluciones de 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, en las que además se añade lo siguiente: «Cuestión distinta sería si la solicitud de cancelación se realizara transcurridos cuatro años de la entrada en vigor de dicha norma, pues, en dicho supuesto, podría mantenerse que una aplicación teleológica de tal doctrina legal, que impone la regla de la caducidad, sería incompatible con el mantenimiento de la prórroga transcurridos cuatro años desde su vigencia, pues en dicho plazo los interesados podrían haber instado una nueva prórroga; pero tal cuestión no es necesario resolverla en el presente supuesto». Igualmente en la Resolución de 11 de junio de 2005 se llega a afirmar: «Debe hacerse constar que tampoco procede por las circunstancias del supuesto considerar si debería entenderse o no vigente la prórroga de la anotación si hubieran transcurrido cuatro años desde la entrada en vigor de la nueva normativa sobre prórrogas incorporada a la Ley de Enjuiciamiento Civil; en efecto, en este caso, la adjudicación se inscribió bajo la vigencia de la legislación anterior y además ni siquiera han transcurrido los cuatro años indicados cuando el documento en cuestión se presenta en el Registro».

5. Teniendo en cuenta la disparidad de enfoques reseñada, este Centro Directivo ya ha zanjado definitivamente la cuestión desde su Resolución de 30 de noviembre de 2005, volviendo al criterio expresado de la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, que es donde se dio solución a los problemas de Derecho Transitorio que se avecinaban en el momento de entrar en vigor la Ley 1/2000. Lo contrario supondría dejar en situación de desamparo e indefensión a los beneficiarios de este tipo de anotaciones prorrogadas que, tomando como referencia el contenido de la Instrucción han podido encontrarse ante alguna de estas tres situaciones: No pidieron en su momento una nueva prórroga en atención a que la Instrucción señalaba expresamente que se regían por la legislación anterior, de manera que no era necesario ordenar nuevas prórrogas. O bien solicitaron prórroga para acomodarse a la nueva situación en que se permiten prórrogas sucesivas periódicas, pero el tribunal no accedió a dictar el oportuno mandamiento por no considerarlo necesario, al entender aplicable la regla prevista en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario. O bien, finalmente, aunque lo solicitaron y el tribunal dictó mandamiento de prórroga de la anotación, el Registrador de la Propiedad no accedió a la práctica de ningún asiento, pues la Instrucción determina que en estos casos no es necesario ni 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».

En definitiva, si ahora se considerara que, una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, han caducado las anotaciones preventivas prorrogadas judicialmente con anterioridad, lo que se estaría haciendo es despojar a estos anotantes de los medios necesarios para defender su derecho. Tales anotantes, confiando en el contenido de la Instrucción, o bien adoptaron una actitud pasiva, o aun intentando una nueva prórroga con arreglo al nuevo sistema establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, se encontraron con que se les privó de esta posibilidad por el Juez o por el Registrador de la Propiedad. Por ello, de seguirse el criterio de la Resolución de 21 de julio de 2005, sucedería ahora que todas las anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley 1/2000 habrían quedado irremisiblemente condenadas a caducar a los cuatro años de dicha entrada en vigor, pues durante este plazo a los interesados ni siquiera se les ha permitido acomodar el asiento correspondiente a la nueva normativa. Por otro lado, desde un punto de vista práctico, deben tenerse presentes los posibles perjuicios que, de mantenerse la postura contraria, podrían ocasionarse en los casos de ejecuciones de anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de entrar en vigor la LEC, si éstas se consideraran ahora caducadas.

6. En el presente recurso, el recurrente solicita la cancelación de unas anotaciones preventivas, que a su entender se encuentran caducadas al haber transcurrido más de cuatro años desde la prórroga, entendiéndose que no procede aplicar el artículo 199 del Reglamento Hipotecario; sin embargo, la última prórroga de la anotación es anterior a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y lo que trata es de asegurar el resultado de un procedimiento de ejecución, por lo que, de acuerdo con la postura que aquí se mantiene, ha de subsistir mientras dure dicho procedimiento. Este mismo criterio es el que recoge ahora el artículo 86 de la Ley Hipotecaria al no poner ningún límite al número de prórrogas que se pueden solicitar. En este sentido, estando vivo el procedimiento en que se ordenó la anotación y su prórroga, no procede la cancelación por caducidad pues se frustraría con ello la finalidad de este asiento registral. Esto no supone ningún perjuicio, dado que si el procedimiento ha concluido (por auto de aprobación del remate una vez consignado el precio por el adjudicatario, por sobreseimiento o por cualquier otro motivo), sí que cabría pedir la cancelación de la anotación preventiva. En este sentido y dado que, siguiendo la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, se considera que las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en

vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil se rigen por lo dispuesto en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, como se afirma en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 1990, dicho precepto reglamentario debe interpretarse en el sentido de que toda cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada exige que se justifique la terminación del proceso en que se decretó. Abundando en esta argumentación, debe apreciarse la necesidad de que la prórroga de la anotación preventiva judicial subsista hasta que la propia resolución judicial firme acceda al Registro, pues de no seguirse esta interpretación, se dejaría desamparado al anotante, ya si la anotación preventiva caducara automáticamente una vez firme la resolución judicial, el ejecutado, titular registral inscrito, podría burlar fácilmente la protección que al anotante brinda el Registro a través de enajenaciones a favor de terceros.

Asumido este criterio, para este Centro Directivo se hizo preciso establecer un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsible dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar análogicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005 y 18 de junio de 2005. Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 de junio de 2005 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

7. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 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. Por lo que el defecto ahora confirmado será fácilmente subsanable mediante la acreditación de la fecha de la citada resolución judicial firme, que –dada la antigüedad de la anotación preventiva– presumiblemente tendrá más de seis meses.

En consecuencia, esta Dirección ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 13 de mayo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10184 *RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Manuel Domingo Martínez Ortega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Montánchez al diligenciar de un libro de actas de una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Domingo Martínez Ortega contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Montánchez al diligenciar de un libro de actas de una comunidad de propietarios.

Hechos

I

Se presenta en el Registro por el recurrente, en su alegada cualidad de Presidente, un Libro de Actas de la denominada «Urbanización Casalonga» para su diligenciado de conformidad con lo establecido en la Ley 10/1992 y en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario.

El Registrador suspende el diligenciado en méritos de la siguiente nota de calificación: Visto por don Manuel Montánchez Ramos, Registrador de la Propiedad de Belmonte (Cuenca), el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos. I. El precedente documento objeto de la presente calificación, de fecha 3 de los corrientes, presentado por Martínez Ortega, Manuel Domingo, el día 13 siguiente, asiento 1394 del Diario 71, en el que figura como interesado Comunidad de Propietarios de la Urbanización Casalonga. II. En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable: Se solicita la legalización del Libro de Actas respecto de la finca registral número 2.386, inscrita a nombre de Casalonga, S. A., ostentando el carácter de finca rústica. De la misma han sido segregadas una serie de parcelas que vienen a formar fincas independientes, ostentando el mismo carácter de finca rústica. Por lo tanto, en ningún caso cabe apreciar el más mínimo indicio de la existencia de una comunidad o propiedad horizontal tumbada al no existir elemento común alguno según el archivo contenido en el presente Registro de la Propiedad. Por lo tanto y en base a lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, no cabe diligenciar un libro de actas de la Junta de Propietarios al quedar reservados los mismo a «las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios». A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración: Artículo 18 LH, artículo 415 del RH, artículo 396 del Código Civil, artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la LH, no puede ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Formas de subsanación: Constitución de un régimen de propiedad horizontal o comunidad. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la LH, pudiendo, no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: 1. Interponer recurso en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, que podrá presentarse en este Registro para dicha Dirección General, o en los registros y oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y artículo 327 LH, debiendo la Dirección General resolver y notificar en el recurso en el plazo de tres meses computados desde que el recurso tenga su entrada en este Registro de la Propiedad; transcurrido el plazo de tres meses sin dictarse resolución quedará expedita la vía jurisdiccional que se dice en el párrafo siguiente –artículo 326 LH.– 2. La calificación puede ser impugnada en el plazo de