

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**10275** *Resolución de 16 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Marbella n.º 4, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. C. R., abogada, actuando en representación de la entidad «Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Marbella número 4, doña Nieves Ozámiz Fortis, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

**Hechos****I**

Mediante mandamiento dictado, en sede de procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 444/2010, por doña M. M. H. Y., secretaria de Juzgado de Primera Instancia número 77 de Madrid, el día 2 de abril de 2014, se ordena prorrogar la anotación preventiva de embargo acordada en dichos autos sobre la finca registral número 14.618 por cuatro años más.

**II**

Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, fue objeto de la siguiente calificación: «Hechos: Bajo el asiento 826 del Diario 64, fue presentado mandamiento expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número setenta y siete de Madrid, doña M. M. H. Y., el 2 de abril de 2014, dimanante de Procedimiento Ejecución de títulos no judiciales número 444/2010.–La Registrador que suscribe, previo examen y calificación de dicho documento, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria (Redacción Ley 24/2001, de 27 de diciembre), ha resuelto, denegar la anotación ordenada, por el siguiente motivo de denegación: Por haber transcurrido el plazo de vigencia de la anotación de embargo que se pretende prorrogar. Fundamentos de Derecho: Artículos 18 y 86 de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...) Queda prorrogado el asiento de presentación 826 del Diario 64, en los términos establecidos en el artículo 323 de la misma Ley.–Marbella, a 26 de mayo de 2014.–La Registrador (firma ilegible). Fdo., Nieves Ozámiz Fortis».

**III**

Contra la anterior calificación, doña M. J. C. R., abogada, actuando en representación de la entidad «Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», interpuso recurso, mediante escrito de fecha 19 de junio de 2014, en el que resumidamente alega; Primero.–Con fecha 4 de mayo de 2010, se anotó el embargo «letra A» a favor de su representada; Segundo.–Con fecha 4 de noviembre de 2013, la entidad que representa interesó mediante escrito, presentado ante el Juzgado de Primera Instancia número 77 de Madrid, la prórroga de la citada anotación; Tercero.–Mediante diligencia de ordenación, de fecha 18 de noviembre de 2013, el Juzgado de Primera Instancia número 77 de Madrid denegó la prórroga del embargo dado que en el día de la fecha restaban seis meses para la caducidad de la anotación, debiendo solicitarse la prórroga en fecha más próxima a su caducidad; Cuarto.–Con fecha 31 de marzo de 2014, su representada interesó

nuevamente la prórroga del embargo; Quinto.—Mediante diligencia de ordenación de fecha 2 de abril de 2014, el Juzgado de Primera Instancia número 77 de Madrid libró mandamiento por duplicado a fin de que, por la registradora de la Propiedad de Marbella número 4, se proceda a prorrogar la anotación; Sexto.—La calificación de la registradora de la Propiedad de Marbella número 4 de fecha 16 de mayo de 2014, resolvió denegar la anotación por haber transcurrido el plazo de la vigencia que se pretende prorrogar, y Séptimo.—Sorprende la denegación de la prórroga ordenada por el transcurso del plazo de vigencia conforme al artículo 86 Ley Hipotecaria, pues a la vista de lo dispuesto en dicho artículo siempre que el mandamiento de prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento, la anotación deberá prorrogarse. En el supuesto que nos ocupa, se observa que la anotación de embargo es de fecha 4 de mayo de 2010, por lo que el asiento caducaría el 4 de mayo de 2014. La presentación del mandamiento interesando la prórroga del embargo, como así consta en los hechos de la calificación registral denegatoria, data del día 2 de abril del 2014. Por tanto, consta presentado antes de la caducidad del asiento, debiendo pues haberse prorrogado. Finaliza solicitando la revocación de la calificación y la toma de razón de la prórroga denegada.

#### IV

La registradora de la Propiedad de Marbella número 4, doña Nieves Ozámiz Fortis, emitió su informe con fecha 12 de junio de 2014, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Con fecha 9 de julio de 2014, se recibió escrito de alegaciones emitido el día 3 de julio de 2014 por doña M. M. H. Y., secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 77 de Madrid, en el que se remiten al contenido de la diligencia de ordenación de fecha 2 de abril de 2014.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria; 100 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 26, 27, 29 y 30 de junio y 1, 2 y 30 de julio de 1998; 8 de noviembre de 2000; 3 de septiembre de 2002; 26 de enero de 2006; 22 de abril y 11 de diciembre de 2010; 24 de abril de 2012; 27, 28 y 29 de junio y 2 de julio de 2013, y 9 de enero y 31 de marzo de 2014.

1. La única cuestión que se plantea es si es posible anotar una prórroga de un mandamiento de embargo, ordenado en el curso de un procedimiento judicial, cuando a la presentación del documento, éste se encontraba caducado. En el caso concreto que nos ocupa la presentación se produce el día 20 de mayo de 2014 y la anotación preventiva cuya prórroga se pretende se extendió con fecha 4 de mayo de 2010.

La recurrente interpreta que la fecha de la presentación es el día 2 de abril de 2014, que es la de la diligencia de ordenación, a la que se hace referencia en el apartado de hechos de la nota de calificación como dato identificador del documento, constando únicamente, en relación a la presentación, el número del pertinente asiento –826 del Diario 64– que según consta en el cajetín puesto al pie del mandamiento y refleja la registradora en su informe, se extendió el 20 de mayo de 2014.

2. Sentado lo anterior, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad

de ésta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

La anotación caducada deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, lo que se produce con ocasión de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todos los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 16 de septiembre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.