

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

- 1197** *Resolución de 9 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lloret de Mar n.º 1, a practicar la prórroga de determinada anotación preventiva de embargo ordenada por mandamiento de secretaria judicial.*

En el recurso interpuesto por doña A. N. R., en nombre y representación de la sociedad «Hormigones del Pirineo, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, don Óscar Germán Vázquez Asenjo, a practicar la prórroga de determinada anotación preventiva de embargo ordenada por mandamiento de secretaria judicial.

**Hechos**

I

Por mandamiento de 31 de julio de 2013, extendido por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 19 de Lloret de Mar, doña C. Y. G. R., en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1225/2009 dimanante de procedimiento seguido a instancia de «Hormigones del Pirineo, S.A.» contra «Pradomar, S.A.», se ordena la prórroga, por cuatro años más, de la anotación preventiva de embargo practicada sobre la finca registral número 1872 trasladada de la finca 1187 del término municipal de Lloret de Mar. Este mandamiento fue practicado en cumplimiento de diligencia de ordenación de la misma fecha, la cual fue acordada en virtud de escrito presentado por la parte ejecutante el 26 de junio de 2013.

II

Previo asiento de presentación de 31 de julio de 2013, no consolidado, dicho mandamiento se presentó en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 1 el 13 de septiembre de 2013, y fue objeto de la siguiente calificación por el registrador de la Propiedad, don Óscar Germán Vázquez Asenjo: «Don Óscar Germán Vázquez Asenjo, registrador de la Propiedad de Lloret de Mar. En el día de la fecha, se extiende la siguiente nota de calificación del documento expedido por Juzgado de Primera Instancia n.º 19 el 31/07/2013, con el número de autos/expediente 1225/2009, a instancias de Hormigones del Pirineo S.A. contra Pradomar S.A. presentado con el asiento número 1286/102. Hechos: Primero: La anotación de la que se ordena la prórroga, ya consta caducada en el Registro. Fundamento de Derecho -Primero: La caducidad de la anotación preventiva se produce «Ipso iure», sin que después de la caducidad pueda producir efecto alguno, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras Resolución de 3 de septiembre de 2002. Artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Artículo 86, párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria: «Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo de caducidad 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 la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento». Artículo 204 párrafo cuarto del Reglamento Hipotecario: «La prórroga se hará constar en el Registro por medio de otra anotación. Para que surta sus efectos es preciso que el mandamiento que lo disponga se presente en el Registro antes de que haya caducado el primer plazo de sesenta días». Esta resolución se notificará a la autoridad competente

por telecopia y al presentante. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria, de sesenta días a partir de la notificación. Contra el presente acuerdo de calificación (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Óscar Germán Vázquez Asenjo, registrador del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar 1, a día veinticuatro de septiembre del año dos mil trece».

## III

El 23 de octubre de 2013 doña A. N. R., en nombre y representación de la sociedad «Hormigones del Pirineo, S.A.», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 1 el 25 de octubre de 2013, en el que alega lo siguiente: «...La calificación negativa del registrador no ha tenido en cuenta que la parte recurrente solicitó la prórroga de la anotación en tiempo y forma antes de producirse la caducidad del asiento, y desplegando todos los medios a su alcance para que dicha prórroga se produjese antes de la caducidad. No puede recaer el perjuicio de perder la preferencia de la anotación preventiva sobre quien ha hecho todo lo posible para prorrogar dicha anotación; la solicitud de esta parte fue de 26 de junio de 2013 y debe tenerse en cuenta que la diligencia por la que se acuerda la prórroga es de fecha 31 de julio y ni siquiera se puede retirar el mandamiento original para presentarlo ante el Registro de la Propiedad correspondiente. En consecuencia, las exigencias del artículo 86 de la Ley Hipotecaria respecto a que las anotaciones preventivas se prorrogarán a instancia de parte se ha cumplido, y no es potestad del interesado poder realizar todos los actos necesarios para su anotación antes de la caducidad del asiento. Por otro lado la presentación del mandamiento tiene lugar dentro de los sesenta días antes de que caduque el primer plazo de sesenta días desde la fecha del 16 de julio de 2013. En la información registral solicitada por esta parte, en fecha 12 de septiembre de 2013 consta vigente el asiento de presentación del mandamiento de prórroga del embargo solicitado por esta parte».

## IV

Mediante escrito de 28 de octubre de 2013, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresa que la fecha en que caducó la anotación preventiva es de 16 de julio de 2013 y la diligencia que ordena su prórroga es de 31 de julio de 2013.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 40, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria; 100 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo 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.

1. Mediante el presente recurso se pretende la constancia registral de la prórroga de una anotación preventiva en virtud de un mandamiento judicial expedido y, por tanto presentado, una vez transcurridos cuatro años a contar de la fecha de la anotación, aunque dictado como consecuencia de una solicitud que se aportó al Juzgado antes de caducar la anotación.

2. La calificación impugnada por la que se deniega la práctica del asiento de prórroga solicitada debe ser confirmada conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (véanse las Resoluciones citadas en los «Vistos»).

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.

Habiéndose presentado –incluso expedido– 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 expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

La anotación caducada deja de producir 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 salvaguarda de los Tribunales.

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, 9 de enero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.