

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3943 *Resolución de 18 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Denia n.º 2, 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 don J. L. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña Susana Juste Ribes, 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 escritura de compraventa otorgada el día 23 de junio de 2022 ante el notario de Madrid, don Jaime Recarte Casanova, se transmitía el dominio de la mitad indivisa de la finca registral número 18.707 de Denia. En la escritura se solicitaba la consolidación del usufructo inscrito a favor de don J. M. M. por fallecimiento del mismo, la inscripción de la transmisión dominical de la mitad indivisa del inmueble y la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra «E» de fecha 7 de junio de 1995, prorrogada por la letra «G» de 24 de junio de 1999 y ampliada por nota marginal de fecha 16 de noviembre de 2010.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Denia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Diario: 44 Asiento 1418.

Entrada 3993 del 2022 de 24/06/2022.

Se presenta telemáticamente por Cies Centro Gestión Hipotecaria y Tratamiento Documental SL, el 24/06/2022, bajo el asiento de presentación número 1418 del Diario de operaciones número 44, y número 3993 del Libro de Entrada, escritura de veintitrés de junio de dos mil veintidós, del notario de Madrid don Jaime Recarte Casanova, con el número de protocolo 6676, acreditando el pago del impuesto y la presentación en la oficina tributaria a efectos de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, mediante copia en soporte papel aportada el día 25 de agosto de 2.022.—Con fecha 6 de septiembre de 2022, tuvo entrada por vía telemática diligencia extendida el seis de septiembre de dos mil veintidós, por el citado notario.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes:

Hechos:

Se dispone que respecto de las anotaciones de embargo ejecutivo y de conformidad con el criterio expuesto en la sentencia del TS de fecha 4 de abril de dos mil veintiuno, se solicita la cancelación de las mismas.

Entendemos que se refiere a la sentencia del TS de fecha 4 de mayo de dos mil veintiuno, según la cual el TS cambia las reglas de caducidad de las anotaciones preventivas de embargo, resolviendo 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.

Sin embargo, en el presente caso estamos ante una cuestión distinta, se trata de sendas anotaciones preventivas de embargo practicadas y prorrogadas con anterioridad a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.

– Anotación letra D de fecha 6 de junio de 1995, expedida certificación de dominio y cargas de inicio de ejecución en fecha 14 de octubre de 1995, y prorrogada por la letra F el 19 de abril de 1999.

– Anotación letra E de fecha 7 de junio de 1995, prorrogada por la letra G el 24 de junio de 1999, expedida certificación el día 16 de enero de 2007 y ampliada por nota marginal el día 16 de noviembre de 2010.

Dichas anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la ley 1/2000, según el párrafo segundo de artículo 199 del Reglamento Hipotecario, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, por lo que no cabía su cancelación por caducidad.

Ahora bien, la Resolución de la DGRN de 22 de noviembre de 2019, consideró que el embargo es una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, y le resulta de aplicación el artículo 210.1 regla octava de la Ley Hipotecaria que regula el expediente de liberación de cargas y gravámenes. Así, podrán cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o en su defecto 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

La anotación preventiva letra D prorrogada por la letra F, podrá ser cancelada por caducidad al amparo del artículo 210.1 regla octava de la ley Hipotecaria, si así se solicita expresamente, no pudiendo cancelarla de oficio el registrador por no encajar en el ámbito del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

Respecto de la anotación letra D [sic], prorrogada, certificada en 2007 y ampliada en 2010, no han transcurrido los 20 años que exige la ley contados desde el último asiento de reclamación de la obligación garantizada, que es de fecha 16 de noviembre de 2010, en la que se ordenó la ampliación de la anotación de embargo.

No se inscribe el negocio de compraventa documentado, por no haber sido solicitada la posibilidad de inscripción parcial.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 86 y 210 de la Ley Hipotecaria, 199 del Reglamento Hipotecario, y las resoluciones de la DGRN de 12 de enero de 2018 y 22 de noviembre de 2019 y las resoluciones de la DGSJFP de 15 de junio de 2020 y 30 de septiembre de 2021.

Y en base a lo expuesto, resuelvo suspender la inscripción interesada.

Déna, dieciséis de septiembre del año dos mil veintidós. La Registradora (firma ilegible): Fdo: Susana Juste Ribes.

Contra esta decisión (...).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. M. interpuso recurso el día 24 de octubre de 2022 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primero: Hechos relevantes:

El 24 de junio de 2022 Cies Centro de Gestión Hipotecaria y Tratamiento Documetal [sic], S.L., presenta telemáticamente, bajo el asiento de presentación n.º 1.418 del Diario de operaciones n.º 44 y n.º 3993 del Libro de entrada del Registro de la Propiedad n.º 2 de Dénia, la escritura de compraventa de la mitad indivisa de la finca registral n.º 18.707 que se otorgó ante el Notario de Madrid, don Jaime Recarte Casanova el 23 de junio de 2022 con número 6676 de su protocolo, donde se solicitaba al Registrador:

- (i) La consolidación de la nuda propiedad que ostentaban los vendedores en pleno dominio por el fallecimiento de don J. M. M. ocurrido el 30 de septiembre de 2002.
- (ii) La cancelación de las anotaciones de embargo ejecutivo existentes sobre la mitad indivisa objeto de la compraventa.
- (iii) La inscripción de la compraventa de la mitad indivisa de la finca a favor de los compradores.

El 16 de septiembre de 2022 el Registrador acuerda no practicar las operaciones registrales (ii) y (iii) y sobre la (i) no dice nada; y resuelve suspender la inscripción interesada, lo que fue notificado el 23 de septiembre de 2022.

Se informa que contra esta resolución cabe interponer recurso ante la DGRN en el plazo de 30 días, lo que mediante el presente escrito venimos a formular.

Fundamentos de Derecho.

Segundo: Atendiendo a los términos de la resolución de la Registradora, parece deducirse que sólo habría suspendido la inscripción de la compraventa y la cancelación de las anotaciones de embargo letras D y F, dejando sin resolver la solicitud de consolidación de la nuda propiedad de los vendedores.

En relación a la inscripción de la compraventa la suspensión de la inscripción se fundamenta "por no haber sido solicitada la posibilidad de inscripción parcial"; y la suspensión de las cancelaciones de las anotaciones de embargo letras D y F al no poder "cancelarla de oficio el registrador por no encajar en el ámbito del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario", si bien "podrá ser cancelada por caducidad al amparo del artículo 210.1 regla octava de la Ley Hipotecaria". Sobre la Anotación de embargo contenida en las letras E y G, que también suspende, no referiremos a ella en el punto siguiente de este escrito. (iii) Sobre la solicitud de consolidación de la nuda propiedad de los vendedores (o extinción del usufructo) no se pronuncia.

Tercero: Si dos de las tres las anteriores solicitudes a juicio de la Registradora se pueden solucionar mediante las correspondientes modificaciones procedimentales oportunas (nueva solicitud por parte del Notario actuante), la que plantea el problema de fondo que en este acto se impugna, surge por la negativa a cancelar la anotación de embargo ejecutivo letra E de fecha 7 de junio de 1995, prorrogado por la letra G de 24 de junio de 1999 y que pesa sobre la mitad indivisa de la finca que era propiedad de los vendedores.

El motivo por el que la Registradora deniega la cancelación estaría en que el 16 de noviembre de 2010 se amplió la ejecución por nota marginal, al amparo del art. 613. 4 LEC 1/2000, siendo necesario que vuelvan a transcurrir otros 20 años desde este último asiento de la obligación garantizada, de conformidad con el art. 210.1, regla octava de la LH.

Decisión que consideramos no se ajusta a derecho.

El problema es un problema jurídico sobre el alcance y los límites del derecho transitorio, al que tanto la DG como el propio TS han dedicado importantes esfuerzos

para tratar de clarificar una situación transitoria que dura más de 20 años, como queda demostrado con la existencia de una conocida sentencia del TS de 4 de mayo de 2021 y las posteriores Resoluciones de la DG que siguen dando vueltas al asunto.

Para abordar el problema creemos necesario traer a colación las siguientes consideraciones:

a) La interpretación del ordenamiento ha de hacerse de forma sistemática y teleológica; en palabras del Código Civil: "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas"; o en palabras del TS debe llevarse a cabo: "una interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico, en concreto el registral y el procesal, en aras de la seguridad jurídica" (FJ 6, de la sentencia n. 1497/2021).

b) El derecho transitorio, como su nombre indica, debe ser transitorio.

c) Las reformas de la LEC y de la LH del año 2000 lo que pretendían era eliminar el sistema de prorrogas indefinidas de las anotaciones preventivas de embargo instaurado por una norma reglamentaria (art. 199 del Reglamento Hipotecario en su redacción de 1959).

d) Se ha discutido sobre la idoneidad de una norma con rango de reglamento para restringir derechos fundamentales (la propiedad) no previstos en la norma con rango de ley que los regula. Como bien señala la DG (RDGRN 22/11/19, fJ 2):

"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 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'."

Por una parte, ampliar la prórroga es una "ampliación" del derecho del ejecutante, pero que repercute en una "limitación" del derecho de propiedad del ejecutado, limitación que es legal, siempre y cuando se haga mediante una norma con rango de ley. Los reglamentos pueden desarrollar la ley, pero no limitar derechos.

Por otra, desde una perspectiva más procesal, a la luz de la igualdad de armas en la actual consideración de la tutela judicial efectiva (tutela que afecta a todo el proceso, incluida la ejecución, arts. 24 y 117 CE) parece desproporcionada la posición del ejecutante respecto del ejecutado.

e) Las razones para la eliminación de la prórroga indefinida por un sistema de prórroga de 4 años (prorrogables por los años que fueran necesarios) se deben, por una parte, como señala la Exposición de Motivos de la LEC, (XVI *in fine*):

"Con esta innovación, la presente Ley aspira a un cambio de mentalidad en los pactos y en los pleitos. En los pactos, para acordarlos con ánimo de cumplirlos; en los pleitos, para afrontarlos con la perspectiva de asumir seriamente sus resultados en un horizonte mucho más próximo que el que es hoy habitual. Se manifiesta así, en suma, un propósito no meramente verbal de dar seriedad a la Justicia."

O como señala la Resolución DGRN de 9 de abril de 2018:

"Ante los graves inconvenientes que suponía para el tráfico inmobiliario la permanencia de anotaciones de embargo prorrogadas, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su disposición final novena, da nueva redacción al artículo 86 de

la Ley Hipotecaria disponiendo expresamente la caducidad no ya solo de la anotación preventiva, sino también de su prórroga, quedando derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.”

Por otra parte, la reforma del 2000 también recogía:

“Legislativamente la posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado en orden a (...) aclarar la necesidad de prorrogar sucesivamente las anotaciones preventivas, sin que quepan las prórrogas indefinidas” (...) (Instrucción de la DGRN de 12/12/2000).

Ello conduce a una situación paradójica que queda reflejada en la Resolución la DGRN de 9 de abril de 2018:

“Desde la inicial Ley Hipotecaria, la publicidad registral de los embargos se realiza mediante un asiento provisional, transitorio, de duración limitada, como es la anotación preventiva, frente al asiento de inscripción, de duración indefinida, que recoge situaciones duraderas.”

Es decir, el Reglamento convierte de forma material un “asiento” –temporal– en una “inscripción” –indefinida–.

f) El Código Civil proclama en su artículo 2.3 el principio de irretroactividad: “las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario”.

El art. 9.3 CE no permite la retroactividad en leyes sancionadoras o restrictivas de derechos, no ya en el ámbito penal, sino también en el civil: “la Constitución garantiza... la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales”. Por tanto, desde la publicación de la constitución y según criterio del TC (entre otras STC 4/2000), las leyes tienen en principio carácter retroactivo, pues siempre afectan a situaciones jurídicas ya reguladas. Precisamente lo que hace la ley es modificar el régimen de esas situaciones, quedando a salvo situaciones de derechos consolidados. De hecho, el único caso de prohibición de irretroactividad es la de la ley sancionadora. Toda ley tiene carácter futuro, pero afecta a situaciones ya reguladas, por lo que la retroactividad de la ley es el principio general, con una única limitación: las normas sancionadoras.

O’Cllaghan, (en su Compendio de Derecho Civil. Tomo 1, parte general, 2004) siguiendo a de Castro señala(ba) los “tipos de leyes que doctrina y jurisprudencia admiten que tienen efecto retroactivo, aunque no lo hayan dispuesto expresamente, pero se deduce del sentido, finalidad y del propio contexto de la ley.

1. Disposiciones interpretativas, ya que se consideran vigentes desde la fecha de la ley anterior que interpreta.

2. Disposiciones complementarias o ejecutivas, ya que se estiman como mero desarrollo de la ley principal y su vigencia es desde la fecha de ésta. Éste es el caso de los Reglamentos que complementan la ley anterior (así, el R.H. respecto de la L.H.)” (el subrayado es nuestro precisamente por poner como ejemplo el caso que nos ocupa).

g) Una reciente sentencia del TC (STC 51/2018) puede también ayudar a comprender el alcance de la retroactividad de las normas y/o sus efectos futuros:

“Por lo que respecta a la posible vulneración del principio de seguridad jurídica del artículo 9.3 CE en su vertiente de confianza legítima, la jurisprudencia constitucional ha puesto de manifiesto su estrecha vinculación con el principio de irretroactividad de normas desfavorables, así como que dicho principio no debe ser entendido como garantía de inmovilidad del ordenamiento jurídico, debiendo el control de constitucionalidad estar a las circunstancias concretas de cada caso (STC 181/2016, FJ 4). Y en relación con el objeto de la cuestión, señala que en el presente caso no hay

retroactividad propia o auténtica, sino una situación jurídica actual no terminada, sobre cuya proyección futura incide la norma posterior."

Un asiento registral –cuya naturaleza es temporal– parece que puede ser definido como una "situación jurídica no terminada".

A la luz de las anteriores consideraciones aplicadas al caso concreto cabría:

1. Mantener el criterio de que no hace falta solicitar nuevas prórrogas para las anotaciones de los embargos efectuados antes del año 2000, si la petición de la primera prórroga se hizo también antes del año 2000.
2. Cancelar las anotaciones preventivas por el transcurso de 20 años desde la fecha de la prórroga (art. 210.1.8.^a de la LH).
3. Y si después del año 2000 se practica alguna nueva anotación o nota marginal, el ejecutante se acoge a la nueva normativa (la del 2000), pues al amparo de la misma se llevan a cabo las nuevas notas marginales relativas a certificaciones de cargas o las ampliaciones de embargo (es el caso que nos ocupa como luego abundaremos). En este supuesto, el ejecutante podrá pedir, de una u otra forma, nuevas prórrogas -todas las necesarias- pero deberá de hacerlo cada cuatro años.

Las razones para adoptar este criterio serían: (i) el derecho transitorio, por definición, es derecho transitorio y tiene que terminar en un plazo razonable. (ii) El plazo máximo de la "transitoriedad" lo establece la propia LH en el art. 210.1.8.^a (20 años). (iii) Las "nuevas" anotaciones marginales se considerarán como una renuncia implícita a la prórroga "indefinida" (que no lo es pues está limitada a 20 años por mor del 210 LH) y el paso a la "nueva" legislación. (iv) No quedan afectados derechos, (v) se equilibran las posiciones de las partes y (vi) se resuelve el problema de la posible ilegalidad del art. 199.2.^o del RH, de cuya derogación formal nadie duda, pero que sigue desplegando sus efectos, por lo que cabría la posibilidad de instar un recurso de ilegalidad ante el TS; (vii) se sigue el criterio reformador del legislador del año 2000, que no quita garantías, sino que las equilibra y trata de dotar al Registro de un alto valor material al proceder a su "limpieza".

A continuación, exponemos de manera detallada los argumentos sobre la incongruencia de hacer anotaciones marginales cuando la Instrucción de 12/12/2000 de la DG señala que no hay que hacerlas, así como su consideración de "prórroga" implícita de 20 años cuando ello se hace al amparo de la una legislación (la del 2000) que fija en 4 años la duración máxima de las prórrogas.

Cuarto: De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la Resolución de 30 de noviembre de 2005, se consideró derogado el artículo 199.2.^o del Reglamento Hipotecario y 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."

En consecuencia, en las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, como es nuestro caso, no será necesario ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad, incluso

si se libra mandamiento de prórroga no debería practicarse la anotación; en consecuencia, como no son necesarias nuevas prórrogas, las anotaciones de embargo deben cancelarse transcurridos 20 años desde la primera prórroga de la anotación, al margen de cualquier nota marginal que se haya podido practicar.

En el presente caso, como la prórroga de la anotación del embargo se practicó el 24 de junio de 1999, procedería acceder a su cancelación cuando ha sido solicitada el 24 de junio de 2022 por el transcurso de los 20 años previstos en el art. 210.1.8.^a de la LH, sin que proceda iniciar de nuevo el cómputo de los 20 años a partir de la nota marginal de ampliación del embargo realizada el 16 de noviembre de 2010. Además de las consideraciones mencionadas en apartado Cuarto anterior, deben ser también tenidas en cuenta las siguientes:

a. Esta nota marginal de ampliación del embargo se practicó al amparo del art. 613.4 LEC 1/2000, precepto que supuso una importante novedad respecto a la LEC de 1881, en la que no estaba previsto la posibilidad de ampliar un embargo inicial mediante nota marginal y, por esta razón, a esta ampliación del embargo le es de aplicación la nueva legislación y, en consecuencia, la nota marginal estaría caducada al amparo del art. 86 de la LH por el transcurso de 4 años, al ser susceptible de prórrogas sucesivas que no se produjeron.

Criterio que ha venido a confirmar la jurisprudencia del TS recogida en la sentencia de 4 de mayo de 2021 que, si bien se refiere a la nota marginal de la certificación de cargas, sería trasladable a cualquier otra nota marginal, en este caso de ampliación del embargo, a la que le otorga una validez de 4 años, al practicarse una vez vigente la Ley 1/2000.

En consecuencia, la ampliación del embargo debe de considerarse caducada.

b. También, hablando de caducidad, si se observa las fechas de las anotaciones del embargo (7 de junio de 1995, letra E) y la de la prórroga (24 de junio de 1999, letra G), procedería la cancelación de la anotación preventiva por transcurso del plazo de 4 años.

Como señala la Instrucción 12/12/2000, apartado II: “el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de cualquier clase se debe computar a contar desde la misma fecha de la anotación”.

Así se ha pronunciado la DGRN en resolución de 18 de mayo de 2016 que recoge la doctrina reiterada en el sentido de que el plazo de caducidad de las anotaciones se computa desde la fecha de la anotación misma y no desde la fecha de presentación del documento que la originó (RDGRN de 1 de septiembre de 2000).

En nuestro caso al haber transcurrido 4 años y casi 3 semanas desde la anotación del embargo (letra E) hasta la anotación de la prórroga (letra G), provoca que el asiento de embargo preventivo esté caducado en la fecha en la que se anotó la prórroga por el transcurso del plazo previsto en la 86 LH.

Si se considera que el asiento está caducado, el origen de la actual controversia quedaría zanjado atendiendo a la caducidad del asiento donde se anotó el embargo preventivo.

c. Otro defecto que también quedaría subsanado, es que la nota marginal de ampliación del embargo realizada en noviembre de 2010, en todo caso, no tuvo que acceder al Registro pues para entonces no constaba inscrita a favor que don J. M. M. - deudor en el procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Madrid en el juicio ejecutivo n.º 808/1994-, la nuda propiedad de su mitad indivisa de la finca registral 18.707 que había transmitido a terceros e inscrita esta transmisión el 30 de julio de 1999; por tanto, la ampliación del embargo sólo debió inscribirse, como máximo, sobre la mitad del usufructo de la finca, derecho de usufructo que desapareció con el fallecimiento del usufructuario lo que ocurrió el 30 de septiembre de 2002.

Quinto: La anotación preventiva de embargo constituye un asiento temporal, por lo que sus sucesivas prórrogas permiten la subsistencia de la garantía, con su rango inicial, siempre que la prórroga se realice en los plazos legalmente previstos, en cuyo caso no

sería necesario reproducir las prórrogas al realizarse la primera antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000.

Como aclara la propia DG en Resolución de 9 de abril de 2018, de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores:

"Ni la certificación ni la nota marginal, que no hace sino consignar registralmente su expedición, suponen en ningún caso la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento. La nota marginal, en tanto tiene la condición de asiento accesorio en este supuesto, 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 supone el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas. Es más, su extensión ni siquiera significa que el procedimiento de ejecución llegue a culminarse."

Para la cancelación de las anotaciones de embargo anteriores a la Ley 1/2000 se aplica el artículo 86 LH para las anotaciones no prorrogadas dentro del plazo legalmente previsto, como sucede en el presente caso.

Y para las que sí se prorrogaran se pueden cancelar conforme al art. 210.1.8.^a LH, siendo necesario que transcurran los 20 años desde la única prórroga posible o el último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada siempre que se haya practicado antes de la entrada en vigor de la nueva normativa, pero las demás anotaciones y notas marginales realizadas a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, se cancelaran transcurridos 4 años desde su inscripción, al ser de aplicación el art. 86 LH, conforme a la doctrina del TS recogida en la sentencia de 4 de mayo de 2021, que exige una interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico, en concreto el registral y el procesal, en aras de la seguridad jurídica, pues los nuevos adquirentes de la mitad indivisa no pueden resultar perjudicados mediante una interpretación de la normativa aplicable que implica, en definitiva, que las notas marginales practicadas una vez vigente la Ley 1/2000 conviertan en perpetuas las anotaciones de embargo.

La dicción literal del artículo 210.1.8.^a2 no se refiere al "último asiento practicado en relación con el procedimiento en que se reclama la deuda", sino que 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", último asiento que en este caso se produce transcurridos 4 años desde la anotación del embargo, o desde la prórroga del embargo realizada el 24 de junio de 1999, al estar caducada tanto la certificación de cargas del año 2007 como la ampliación del embargo del año 2010.

De hecho la certificación de cargas anotada el 16 de enero de 2007, se extendió "con arreglo al artículo 656 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil" y la ampliación del embargo al amparo del art. 613.4 LEC 1/2000 (tal y como consta en Nota Simple Informativa adjuntada), anotaciones a las que le son de aplicación el art. 86 LH y, en consecuencia, caducan a los 4 años, careciendo de efectos para contabilizar de nuevo el plazo de los 20 años a que se refiere el art. 210,1,8.^a de la LH, al no ofrecer duda que para la vigencia del asiento es necesario prorrogarlo. Tras la ampliación o la certificación de cargas, no se han producido.

Criterio que vendría a ser recogido por la DGSJFP en las resoluciones en las que hace referencia a la doctrina contenida en la STS de 4 de mayo de 2021 (RRDGSJFP de 14 de julio, 16 de julio y 19 de julio de 2021), en las que se expresa la necesidad de acomodar sus propias resoluciones a la doctrina del TS.

En consecuencia, admite que se debe entender "que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de 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", y que el plazo de caducidad habrá de computarse a partir de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de cargas y sería de cuatro años.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación por escrito de fecha 8 de noviembre de 2022, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe se hacía que constar que «con fecha 17 de octubre de 2022, fue recibido por vía telemática diligencia extendida el trece de octubre de dos mil veintidós, por el citado notario, en la que se solicitaba entre otras, la inscripción parcial de la escritura». Tras la solicitud de la inscripción parcial del documento, se practicó en fecha 24 de octubre de 2022 la cancelación del referido usufructo y se inscribió la transmisión dominical de la mitad indivisa del inmueble, suspendiendo la cancelación de la anteriormente citada anotación preventiva de embargo.

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 y 30 de septiembre de 2021.

1. Se debate en el presente recurso si procede cancelar, en virtud de lo dispuesto en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria, una anotación preventiva de embargo de fecha 7 de junio de 1995, prorrogada el día 24 de junio de 1999 y ampliada por nota marginal de fecha 16 de noviembre de 2010.

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 del historial registral la ampliación de la misma por nota marginal en fecha 16 de noviembre de 2010, no habiendo transcurrido, a su juicio, el plazo previsto en el mencionado párrafo octavo del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente considera que la citada ampliación fue indebidamente practicada y, en todo caso, debiera considerarse caducada, resultando procedente su cancelación por aplicación de lo previsto en el referido precepto.

2. En el historial registral de la finca consta que la anotación preventiva de embargo 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado «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 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 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.

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 el interesado 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 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 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 prórroga de las mismas), debiera accederse a la cancelación pretendida. Tal doctrina de esta Dirección General es reconocida por la propia registradora en su nota de calificación.

En el presente expediente resulta la ampliación de la anotación preventiva de embargo cuya cancelación se solicita en fecha 16 de noviembre de 2010, 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.

Por tanto, debe concluirse que no procede la cancelación de la anotación preventiva de embargo conforme a lo dispuesto en la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria al datar el último asiento relativo a la reclamación del año 2010.

4. Por último, debe esta Dirección General manifestarse respecto de la alegación emitida por el recurrente en su escrito de recurso respecto de la improcedencia de la ampliación practicada en el año 2010 por medio de una nota marginal.

Respecto de tal cuestión debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación al objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

En efecto, los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de una nota marginal ya practicada, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

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, 18 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.