

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9512** *Resolución de 28 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 1, por la que deniega la prórroga de una anotación de embargo en virtud de mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña C. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don T. y doña F. M. T., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, don Antonio Manrique Ríos, por la que deniega la prórroga de una anotación de embargo en virtud de mandamiento judicial.

#### Hechos

I

Mediante mandamiento, expedido por doña N. S. D., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Castellón, en el procedimiento de juicio cambiario número 465/2001, seguido a instancia de don T. y doña F. M. T. contra doña N. M. T. y otros, se solicitaba la anotación de prórroga de embargo sobre una tercera parte indivisa de la finca registral número 23.514 del Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Se presenta mandamiento expedido por doña N. S. D., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Castellón, procedimiento juicio cambiario 465/2001 seguidos a instancia de T. M. T. y F. M. T. contra N. M. T. y otros, que motiva la presente calificación y cuya anotación de prórroga de embargo se pretende sobre 1/3 parte indivisa de la finca registral número 23.514, ha sido presentado, el día 21/09/2022, a las 11:41 horas con número de entrada 5199/2022, bajo el asiento 1139 del Diario 99.

Previa calificación registral del precedente documento, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, no procede la prórroga de la anotación preventiva del embargo ordenada en el precedente mandamiento, en base a los siguientes hechos:

1.º) Con fecha 19 de enero de 2018 se tomó la última anotación de la prórroga de la anotación preventiva de embargo letra A en favor de A. I. B., sobre la 1/3 parte indivisa de la finca registral 23.514, en virtud de mandamiento de 28 de diciembre de 2017, motivando en la indicada fecha la anotación letra P, en el folio 13 del tomo 1457, libro 747 de la Sección 1.<sup>a</sup>

Calificación: no procede la práctica de la prórroga de la anotación preventiva de embargo en virtud del precedente mandamiento, ya que han transcurrido más de cuatro años desde su anotación (y además teniendo en cuenta que el cómputo de su plazo estuvo suspendido mientras duró el periodo de alarma y sus prórrogas, y reanudarse el cómputo de su plazo una vez finalizó el mismo de conformidad con el RD 463/2020, de 14 de marzo, Resolución de la DGSJFP de 15 de marzo de 2020 y Real Decreto

Ley 8/2020, de 17 de marzo, o sea desde el 10 de junio de 2020, RDL 21/2020–), por lo tanto han incurrido en caducidad, practicándose hoy la cancelación de dicha anotación por caducidad, por nota a su margen, a pesar de que en el mandamiento se exprese lo contrario. Se manifiesta que la “anotación de prórroga no se encuentra caducada dado que la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 4.ª, mediante Auto 51122 de 11 de mayo de 2022 acuerda que los presentes autos deben retrotraerse al instante anterior al dictado del Decreto 168/2021 de 5 de marzo de 2021 siendo en dicho momento cuando debe de hacerse constar que se solicita la antedicha prórroga, momento en el cual todavía nos encontraríamos dentro de los 4 de años de vigencia registral del embargo.”

Pues bien, vista dicha resolución, lo que se acuerda es revocar y dejar sin efecto el auto de fecha 16 de diciembre de 2021 y que la tramitación del mismo continúe al dejar sin efecto la declaración de caducidad del mismo. Se refiere a la caducidad del propio procedimiento y no por extensión a la de la anotación, ya que su plazo está condicionado por lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho: Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en el que se establece que las anotaciones preventivas caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación, y en este caso al reanudarse el cómputo de su plazo desde que finalizó el estado de alarma.

Según Resolución de 11 de Noviembre de 1994, la anotación no caduca hasta que transcurran íntegramente las veinticuatro horas de la fecha del día de la anotación, no cabiendo en consecuencia, la prórroga de la anotación.

Y como ha reiterado la DGRN en diversas resoluciones, (Res de 3 de abril del 2006, entre otras) No se pueden prorrogar anotaciones canceladas por caducidad, dado el carácter radical y automático de la caducidad como modo de extinción de los asientos.

Contra esta decisión (...)

Castellón, a 6 de octubre de 2022 El registrador (firma ilegible): Fd.º: Antonio Manrique Ríos».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Albocasser-Morella, doña Naiara Recatalá Montoliu, quien, con fecha 30 de noviembre de 2022, emitió nota ratificando la calificación del Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña C. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don T. y doña F. M. T., interpuso recurso el día 29 de diciembre de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho:

Que esta parte, dicho con el debido respeto, muestra su desacuerdo con la calificación del Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad número 1 de Castellón, y ratificada por calificación sustitutoria, por los siguientes motivos y Fundamentos de Derecho:

Que, según doctrina reiterada de ese Centro Directivo, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las Autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las Resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan, véase la Resolución de 21 de Enero de 2005.

Así pues, habiendo el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Castellón librado mandamiento judicial para la prórroga de la anotación de embargo pretendida por esta parte, y en el cual expresamente se dice que, en virtud de Resolución firme de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 4.ª los autos de Juicio Cambiario n.º 465/01 deben retrotraerse al instante anterior al dictado del Decreto 169/2021 de 5 de marzo de 2021, momento en el cual todavía nos encontraríamos dentro de los 4 años de vigencia registral del embargo, según la antedicha doctrina, el Registrador calificador debía haber acatado dicha solicitud, y haber actuado en consecuencia, al nacer la misma de una Resolución judicial firme, la cual es de inequívoco cumplimiento, a tenor, entre otros, de los artículos 24 y 118 CE, 522 LEC o 18 LOPJ, y ello en directa relación con lo previsto en la misma Ley Hipotecaria, donde ya en su mismo primer artículo se dice que: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

Que, a mayor abundamiento, el caso objeto del presente Recurso es idéntico al que ha dado lugar a la Resolución de 26 de Abril de 1999 de esa Dirección General, y que es resuelto favorablemente al recurrente.

En la misma, en un procedimiento laboral se ejecuta una anotación y se ordena la cancelación de otra anterior, derivada de un juicio civil; posteriormente, se dejan sin efecto estas medidas y se ordena confirmar la anotación cancelada; en el procedimiento seguido para obtener estas medidas se obtiene anotación a favor del acreedor promotor el juicio civil y del que resultó adjudicatario en el mismo; por último, tras cancelarse la anotación derivada del procedimiento laboral por haberse así ordenado en el Juzgado de lo Social, se presenta escritura de venta derivada del juicio civil y mandamiento de cancelación de la inscripción que se practicó a favor del que resultó adjudicatario en el procedimiento seguido en el Juzgado de lo Social.

El Registrador suspende la inscripción de la escritura de venta mientras no se cancele la inscripción a favor de los adjudicatarios del procedimiento laboral, y suspende también la cancelación de tal inscripción porque la anotación derivada del procedimiento civil, de la que trae causa, ya no está vigente.

La Dirección entiende que, en este caso, es absurda y desproporcionada la aplicación de la regla de caducidad impuesta por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por cuanto el acreedor que obtuvo a su favor dicho asiento, que reaccionó contra su incorrecta cancelación de forma oportuna y adecuada, y que obtuvo Resolución estimatoria, se encuentra con que todo ello ha sido inútil, pues, mientras esperaba resolución favorable a su pretensión, no podría acogerse a la protección registral que le habría de dispensar su anotación, al estar cancelada, y cuando por fin se decreta el restablecimiento de tal anotación, tampoco puede beneficiarse de ella, pues su vigencia se habría extinguido por el paso del tiempo, cuando ni siquiera pudo ser prorrogada.

Al ordenarse en la Sentencia recaída en Recurso de suplicación el restablecimiento de la anotación indebidamente cancelada, es obvio que ello comporta la rehabilitación de tal asiento en los mismos términos y condiciones existentes al tiempo de su indebida cancelación y, por tanto, a los efectos del cómputo de plazo de su vigencia, habrá de entenderse suspendido éste durante el tiempo intermedio transcurrido.

Que, en dicha Resolución, como se puede apreciar, se discute sobre la rigidez del artículo 86 LH, el cual, como es bien sabido, efectivamente tiene efecto “ipso iure”, no obstante concluyendo el Centro Directivo que, como ocurre en el presente caso, si la parte instante de la inscripción ha obrado en todo momento de manera diligente y de buena fe, no tiene porque verse todavía más castigada vía una “absurda y desproporcionada” inamovilidad de dicho artículo, cuando realmente la problemática existente le ha sido totalmente ajena; esto es, que aun dando como finalizador del tracto registral al mentado artículo 86 LH, y ello en virtud de su redacción, existen excepciones a dicho precepto, como la expuesta en la Resolución de 26 de Abril de 1999, y concordante con el presente caso, y en los que, sí sería posible la inscripción/

cancelación fuera del legalmente establecido plazo de 4 años, máxime cuando, como también ocurre en ambas situaciones, el error que ha provocado la extemporaneidad ha sido judicial y además totalmente ajeno a los instantes, no siendo justo que los mismos paguen por algo así cuando su actuación ha sido en todo momento impecable.

Por todo ello, esta parte no puede sino volver a reiterar su solicitud de prórroga de la anotación de embargo objeto del presente Recurso, al entender que la misma procedería en base, tanto a Ley, como a Doctrina y Jurisprudencia».

V

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 11 de junio de 2020, resolviendo consulta del Colegio de registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 en el presente recurso es determinar 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, la anotación se encontraba caducada. En el caso concreto que nos ocupa la presentación se produce el día 21 de septiembre de 2022 y la anotación preventiva cuya prórroga se pretende se extendió con fecha 19 de enero de 2018.

2. La nota de calificación debe ser confirmada.

El cómputo del plazo de vigencia de la anotación de la letra P, según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 11 de junio de 2020 –de consulta del Colegio de registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales–, el plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días, naturales en este caso, en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales debido al estado de alarma.

En consecuencia, dicha anotación letra P ya estaba caducada al tiempo de presentarse el mandamiento, ordenando su prórroga.

3. 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.

Este Centro Directivo, en Resolución de 9 de enero de 2014, reiterada por otras como la de 31 de marzo de 2014, ha recogido la reiterada doctrina del mismo (en «Vistos») en virtud de la cual, 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 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.

4. No es aplicable, en el presente caso, la Resolución de 26 de abril de 1999 que alega la recurrente.

En el supuesto contemplado en la Resolución de 26 de abril de 1999, se ordenó judicialmente la reviviscencia de una anotación preventiva de embargo, que había resultado indebidamente cancelada por resolución judicial.

A instancia del acreedor titular de dicha anotación cancelada, se obtuvo nueva resolución judicial ordenando la cancelación de la indebida cancelación de la anotación de embargo. Además, el acreedor titular de la anotación de embargo, indebidamente cancelada por resolución judicial, había solicitado, y obtenido, la correspondiente medida cautelar de la impugnación que había realizado de la orden judicial de la cancelación de la anotación, que obtuvo el debido reflejo en el Registro de la Propiedad.

En resumen, en la citada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, existía una resolución judicial que ordenaba la reviviscencia de la anotación incorrectamente cancelada y, además, se habían adoptado las medidas cautelares en evitación de que sugieran terceros protegidos.

Nada de esto ocurre en este expediente. No se ha ordenado por la autoridad judicial ninguna reviviscencia de la anotación, que podría solicitarse judicialmente, ni se ha adoptado ninguna medida cautelar al respecto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 28 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.