

ese precepto tan sólo exige al Notario la reseña del documento auténtico del que surgen las facultades representativas y no la reseña de estas facultades, que incluya un juicio de suficiencia acerca de las mismas y que ese juicio –que se atribuye por el legislador exclusivamente al Notario– sea congruente con el negocio jurídico documentado en la escritura en la que se actúan tales facultades representativas, añadiendo que ambos requisitos se cumplen en el presente caso; y, por último, alega que el Registrador, al exigir que se le aporte el documento del que nacen las facultades representativas, vulnera el artículo 18 de la Ley Hipotecaria porque la calificación ha de hacerla por lo que resulte de la escritura y el juicio de suficiencia del contenido del documento representativo corresponde al Notario.

2. Con carácter previo, cabe recordar que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), el contenido del informe del Registrador debe reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

Esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, si bien cabe advertir que en su informe el Registrador ha omitido determinados datos (si se ha notificado la calificación, con expresión de la fecha y la forma en que, en su caso, se ha notificado; fecha de solicitud de la calificación sustitutoria, fecha y forma de notificación de esta calificación; la fecha y forma de las notificaciones a que se refiere el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria) que son necesarios para que este Centro Directivo compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador; por ello, debería haber extremado su celo en el detalle de tales circunstancias.

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo. Cabe recordar que, según el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de inte-

gridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862».

4. Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder conferido, mediante escritura pública, autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder y el número de protocolo. Así mismo se expresa que el apoderado asevera la subsistencia de las facultades representativas que ejercita (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999–, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de las reseñas.

Respecto del juicio de suficiencia del Notario expresa en el título que el representante actúa «... en virtud de escritura de poder...»; previo examen por mí, el Notario, del contenido de dicho instrumento, estimo bajo mi responsabilidad que las facultades que ostenta el representante son suficientes para el otorgamiento del acto de constitución de hipoteca y aval que, con todos sus pactos, cláusulas y condiciones se formaliza mediante esta escritura... ».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de crédito en cuenta corriente con garantía de hipoteca que se constituye sobre bienes del poderdante y con afianzamiento por parte de éste.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado–.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación está infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 23 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Tafalla (Navarra).

13583 RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Catepli, SL, contra la negativa del registrador de la propiedad de Ceuta, a cancelar determinadas anotaciones preventivas.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Fulgencio Saura Orenes, en representación de la entidad Catepli, SL, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ceuta, Don José Pablo Bolado Rodrigo, a cancelar determinadas anotaciones preventivas.

Hechos

I

Mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Ceuta el 19 de noviembre de 2004, Don Fulgencio Saura Orenes, solicitó, al amparo del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que se hiciera constar por caducidad la cancelación de las anotaciones preventivas que gravan las fincas registrales números 17.862 y 17.854, propiedad de una entidad que decía representar, así como las anotaciones preventivas que gravan la finca registral número 20.187, a excepción de la anotación preventiva, letra B prorrogada por la anotación F.

II

Presentada la anterior solicitud en el citado Registro, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: Diario/Asiento: 31/813. F.Presentación: 19/11/04. Interesado: Catepli SL. Autorizante: Sin Autorizante. Fecha/Protocolo: 17/11/04/No consta. Fundamentos de derecho: Conforme el apartado VI de la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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 (BOE 306/2000 de 22-12-2000), no es posible la cancelación de TODAS las anotaciones preventivas que gravan las fincas registrales 17.852, 17.854 y 20187, por constar anotada la prórroga antes de la entrada en vigor de la anotación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, han de subsistir: FR 17.852, anotación de demanda letra 'F', a favor de J.Zapico Hermanos, SL, prorrogada por la 'J', de fecha 13 de julio de 1999 y anotación de embargo letra 'I', a favor de AEAT-Delegación de Murcia, prorrogada por la 'K', de fecha 2 de mayo de 2000. FR 17.854, anotación de embargo letra 'G', a favor de Don Ravi Daryanani Chandiram, prorrogada por la 'T' de fecha 29 de noviembre de 1999 y anotación de embargo letra 'H', a favor de AEAT-Delegación de Murcia, prorrogada por la 'J' de fecha 2 de mayo de 2000. FR 20.187, anotación de embargo letra 'A', a favor de la Ciudad Autónoma de Ceuta, prorrogada por la 'E' de fecha 2 de mayo de 2002. Ceuta, uno de Diciembre de dos mil cuatro. El Registrador. Fdo. José Pablo Bolado Rodrigo. Firma ilegible. Recursos: Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro, en el plazo de un mes, a contar de la fecha de la notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente».

III

Don Fulgencio Saura Ordenes, en la representación que tiene acreditada de la entidad Catepli, SL –sic en recurso–, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo, realizando las siguientes alegaciones: «Primera. Respecto a la finca registral N.º 17852, procede la cancelación por caducidad, de las anotaciones preventivas que la gravan, por cuanto en la anotación de demanda letra F, de fecha 15-05-95, no se constata la prórroga en término legal, antes de dicha fecha, dado que, la citada prórroga resulta Extemporánea, al practicarse en fecha 13-07-99, bajo la denominación: Letra J, y por cuanto en la de, anotación de embargo practicada en fecha 8 de Agosto de 1996, con la Letra I, se prorroga en fecha 2 de Mayo de 2000 con la Letra K, sin que resulte ésta sucesivamente prorrogada; todo ello conforme dispone el art. 86 de la Ley Hipotecaria, norma vigente aplicable a esta casuística, en conexión con el art. 2-2 del Código Civil. Segunda: En relación a las fincas registrales números 17.854 y 20.187, no se constatan las sucesivas prórrogas de las anotaciones de embargo que las gravan, e igualmente acorde a lo dispuesto, en el art. 86 de la Ley Hipotecaria, norma vigente asimismo aplicable a esta casuística, en relación con el precitado art. 2-2 del Código Civil, procede por ello, la Cancelación por Caducidad de las mismas». Y terminaba solicitando que se revocara la calificación registral, ordenando practicar las cancelaciones por caducidad de las anotaciones preventivas, que gravan las fincas registrales 17.852, 17.854 y 20.187.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe el día 25 de enero de 2005, indicando que, de conformidad con lo establecido en el apartado 5

del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, con fecha 11 de enero había dado traslado del recurso, mediante correo certificado con acuse de recibo: a la entidad «J.Zapico Hermanos, SL»; a Don Ravi Daryanani Chandiram, a la Agencia Estatal Administración Tributaria (Delegación de Murcia) y a la Ciudad Autónoma de Ceuta, en los domicilios que constan en el Registro, para que como titulares anotados que pueden resultar perjudicados por la resolución que recaiga en su día, puedan realizar las alegaciones que consideren oportunas. Con relación a esto último, al tiempo que elevaba el expediente al Centro Directivo, adjuntaba las alegaciones formuladas por:

a) Por Don Manuel Lería Mosquera, en representación de Don Ravi Dayanani Chandiram, mediante escrito de fecha 19 de enero de 2005, presentado en el Registro de la Propiedad el 20 de enero, y en el que se alegaba sustancialmente: a) Que la copia literal de los asientos relativos a la finca registral 17854, indicaba que con fecha 30 de septiembre de 1995, se había procedido a practicar anotación preventiva de embargo, letra «G», sobre la citada finca. b) Que posteriormente, en fecha 29 de septiembre de 1999, se había presentado en el Registro la prórroga de la mencionada anotación preventiva, acordada por providencia de 22 de septiembre de 1999, dando origen a la anotación letra «L». c) Que la solicitud de cancelación objeto de calificación se basaba en una interpretación no ajustada a derecho del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Disposición Final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. d) Que tras la nueva redacción del art. 86 a raíz de la entrada en vigor de la LEC, ha de entenderse derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, precepto que disponía que las anotaciones preventivas prorrogadas no caducaban hasta que se ordenase expresamente por la autoridad que las decretó. e) Que respecto de las anotaciones preventivas prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la LEC, había de estarse a lo resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Instrucción de 12 de diciembre de 2000, en especial sus apartados IV y 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.»). f) Que, por consiguiente, la anotación preventiva de embargo que su representado ostentaba, había sido prorrogada antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, por lo que le era de aplicación la legislación anterior (art. 199 del reglamento Hipotecario), por lo que no podía ser objeto de caducidad hasta que lo ordenara la autoridad que la decretó.

b) Por el Abogado del Estado, en la representación que legalmente ostenta de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (A. E. A. T.), Delegación Especial de Murcia, quien alegó que no procedía la cancelación de las anotaciones preventivas de los embargos cuya prórroga es anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (8 de enero de 2001), toda vez que a las anotaciones de embargo prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la LEC les es aplicable la legislación anterior, no existiendo caducidad automática de las mismas y siendo, en consecuencia, su duración indefinida, citando, también, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, en especial, su apartado VI.

Por último, con fecha 10 de febrero el titular del Registro de la Propiedad de Ceuta, Don José Pablo Bolado Rodrigo, «para su incorporación al expediente enviado el 28 de enero de los corrientes», remitió a este Centro Directivo escrito de alegaciones presentado en el Registro el 7 de febrero y suscrito, en representación de la entidad «J.Zapico Hermanos, S.L.», por Don José María Borrás Martínez. En dicho escrito de alegaciones, sustancialmente, se mostraba la absoluta conformidad con la calificación registral formulada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Ceuta, al entender que la misma se adecuaba a la Instrucción dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en interpretación de lo establecido en el nuevo artículo 86 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria (en la redacción dada a aquel por la D. F. Novena, apartado dos, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en vigor desde el 8 de enero de 2001) y 199 de su Reglamento; la Instrucción de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2000 y las Resoluciones, también de este Centro Directivo, de 29 de mayo de 1998, 27 de febrero y 12 de noviembre de 2004 y 19 de febrero de 2005.

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso:

1. Mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Ceuta el 19 de noviembre de 2004, Don Fulgencio Saura Orenes, en representación de la sociedad mercantil propietaria de determinadas fincas registrales, solicitó, al amparo del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que se hiciera constar por caducidad la cancelación de las anotaciones preventivas que gravan las fincas registrales números 17.862 y 17.854, así como las anotaciones preven-

tivas que gravan la finca registral número 20.187, a excepción de la anotación preventiva letra B, prorrogada por la anotación F.

2. El Registrador de la Propiedad, en base a lo dispuesto en la regla VI de la Instrucción de este Centro Directivo 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), resolvió en el sentido que no era posible la cancelación de TODAS las anotaciones preventivas que gravan las fincas registrales 17.852, 17.854 y 20187, por constar anotada la prórroga antes de la entrada en vigor de la anotación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, debiendo subsistir: 1) Respecto de la finca registral n.º 17.852, anotación de demanda letra 'F', a favor de J. Zapico Hermanos, SL, prorrogada por la 'J', de fecha 13 de julio de 1999 y anotación de embargo letra 'T', a favor de AEAT-Delegación de Murcia, prorrogada por la 'K', de fecha 2 de mayo de 2000. 2) Respecto de la finca registral 17.854, anotación de embargo letra 'G', a favor de Don Ravi Daryanani Chandiram, prorrogada por la 'T' de fecha 29 de noviembre de 1999 y anotación de embargo letra 'H', a favor de AEAT-Delegación de Murcia, prorrogada por la 'J' de fecha 2 de mayo de 2000. 3) Y respecto de la finca registral n.º 20.187, anotación de embargo letra 'A', a favor de la Ciudad Autónoma de Ceuta, prorrogada por le 'E' de fecha 2 de mayo de 2002.

3. Por consiguiente, y a la luz del contenido de la nota de calificación registral, resultan varias anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil (la cual tuvo lugar el 8 de enero de 2001, y que, como es sabido, dio nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria); y una anotación prorrogada en el año 2002, ya vigente, por tanto, el actual artículo 86 de la Ley Hipotecaria (en la redacción que le dio la D. F. Novena, apartado dos, de la Ley 1/2000). Así pues, el centro de gravedad de este recurso gira en torno al examen de aquellas anotaciones prorrogadas antes del día 8 de enero de 2001.

4. Como ya ha declarado este Centro Directivo, el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario disponía que las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarían 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 declaradas. Este párrafo, introducido por la reforma reglamentaria de 17 de marzo de 1959, tuvo por objeto impedir toda indefensión del anotante, al no prever el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su primitiva redacción, más prórrogas que la única de cuatro años.

Actualmente este párrafo debe considerarse derogado, en base a la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, dada por la Disposición Final Novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. En su nueva redacción, el artículo 86 permite prórrogas sucesivas y la caducidad de la anotación por transcurso del plazo, sin que conste su prórroga, o cuando transcurra el plazo de la prórroga. Según dicho artículo, las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen (no solo las decretadas judicialmente, por tanto, cfr. apartado II de la citada Instrucción de este Centro Directivo), caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo 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 el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos.

También es preciso tener en cuenta 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.

Por otra parte, destacan las Resoluciones de esta Dirección General de 11 y 23 de mayo de 2002, según las cuales prorrogada una anotación de embargo con arreglo a la legislación anterior a la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, no cabe su cancelación por caducidad. Según la primera de las indicadas resoluciones, «como señalara la Resolución de este Centro Directivo de 25 de mayo de 1998, en aplicación de la legislación entonces vigente, las anotaciones prorrogadas no se cancelan por caducidad una vez vencido el plazo de su prórroga, en tanto no se acredite que han transcurrido seis meses desde que se dictara el auto de aprobación de remate una vez consignado el precio correspondiente por el adjudicatario». A su vez, la segunda de las resoluciones citadas reitera lo anterior añadiendo que no cabe tal cancelación por caducidad hasta que no se acredite que han transcurrido seis meses desde que se dictara el auto de aprobación del remate una vez consignado el precio correspondiente por el adjudicatario, «o que se ha sobreseído por cualquier otro motivo el procedimiento en que aquella anotación se acordó». En definitiva, no cabe cancelación por caducidad en tanto no se acredite que han transcurrido seis meses desde que se dictase el auto de aprobación del remate con la correspondiente consignación por el adjudicatario o se constate el sobreseimiento por cualquier otro motivo del procedimiento en que la anotación se acordó, siendo preciso, en todo caso, que no conste en el Registro asiento alguno que desvirtúe tal cancelación por caducidad.

5. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos, resultan, tal y como indica la nota de calificación, diversas anotaciones preventivas prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y una anotación prorrogada en el año dos mil dos, por lo que no cabe, según lo razonado en los precedentes fundamentos de derecho, la cancelación por caducidad de las referidas anotaciones. Por lo demás, el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1-3 de la Ley Hipotecaria) impide que este Centro Directivo entre a valorar las afirmaciones –extemporaneidad de las prórrogas– realizadas por el recurrente en su escrito.

Esta Dirección General 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, 23 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Ceuta.

13584 RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Torrejón de Ardoz, don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cogolludo, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por el Notario de Torrejón de Ardoz don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cogolludo, don Ignacio de la Fuente Guitart, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 14 de enero de 2005 don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo, Notario de Torrejón de Ardoz, autorizó una escritura de préstamo con garantía