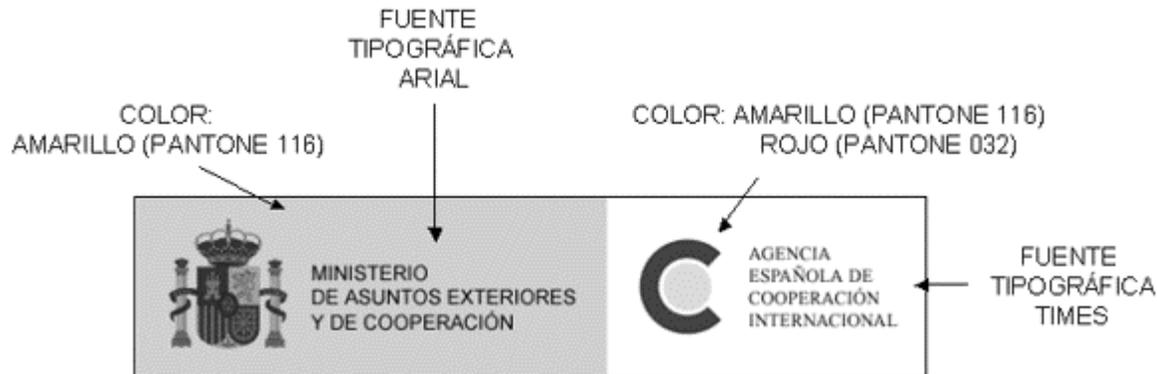


ANEJO II



MINISTERIO DE JUSTICIA

4609

RESOLUCIÓN de 2 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Antonio Baltasar González Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Utrera, n.º 1, a cancelar por caducidad determinada anotación preventiva de embargo mediante instancia privada.

En el recurso interpuesto por don Antonio Baltasar González Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Utrera, número 1, don Francisco Manuel Álvarez Moreno a cancelar por caducidad determinada anotación preventiva de embargo mediante instancia privada.

Hechos

I

Con fecha 2 de junio de 2006, don Antonio Baltasar González Fernández remite escrito al Registro de la Propiedad de Utrera solicitando la cancelación de la anotación preventiva de embargo, letra C, de la finca registral 14.057, a favor del B. C. H. A., al no haber sido objeto de renovación la citada anotación preventiva. En dicha solicitud expone que el embargo a favor de la citada entidad fue expedido en virtud de los Autos seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número 2 de Utrera, Autos 58/97, dicho embargo anotado con la letra C, de fecha 3 de julio de 1997, posteriormente fue prorrogado por 4 años más; y la fundamenta en lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por la modificación efectuada por la entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone que la norma deberá ser de aplicación a los procedimientos en tramitación, incluso antes de su entrada en vigor, en cualquier momento, entendiéndose que la obligatoriedad de prórroga de tales anotaciones preventivas se ve afectada por el contenido del referido artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada la citada instancia en el Registro de la Propiedad de Utrera, número 1, fue calificada con la siguiente nota: Examinada la precedente instancia suscrita por Don Antonio Baltasar González Fernández, que ha sido presentada a las once horas y treinta minutos del día dos de junio de dos mil seis, asiento 317, al folio 36 del diario 152. Resultando que en dicha instancia se solicita se cancele la anotación preventiva de embargo letra C, ordenada en los autos de juicio ejecutivo 58/97 y practicada con fecha tres de julio de mil novecientos noventa y nueve, y prorrogada por la anotación letra G, con fecha cuatro de diciembre de dos mil, de la finca registral 14.057, que obra al folio 193 del tomo 1612, libro 599 de Utrera.

Resultando que la prórroga de la anotación preventiva se practicó con fecha anterior a la vigencia de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil. Considerando que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha treinta de noviembre de dos mil cinco establece, de acuerdo con la Instrucción de doce de diciembre de dos mil del mismo Centro Directivo, que no cabe la cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada registralmente antes de la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, sometida a la prórroga indefinida del artículo 199, párrafo 2.º del Reglamento Hipotecario. Resuelvo denegar la cancelación de la anotación letra C, prorrogada por la anotación letra G, de la finca registral 14.057 del término de Utrera. De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la presente calificación. De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, podrá solicitar una nueva calificación por el Registrador de Alcalá de Guadaíra, competente según cuadro de sustituciones aprobado por resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha uno de agosto de dos mil tres (BOE número 185 de cuatro de agosto), conforme a las reglas contenidas en el Real Decreto 1039/2003 de uno de agosto (BOE número 184 de dos de agosto), en los quince días siguientes a la notificación de ésta calificación negativa. También, contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en esta Oficina o en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes desde que sea recibida la notificación de la presente, en la forma y términos que expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Igualmente podrá recurrir directamente en los dos meses siguientes a la notificación de la calificación, al Juzgado de Primera Instancia de Sevilla Capital. Utrera, a 7 de junio de 2006. El Registrador.-Fdo. Francisco Manuel Álvarez Moreno.

III

Don Antonio Baltasar González Fernández interpuso recurso contra la citada calificación, y alegó: Que la cuestión a dilucidar se centra en que si el hecho de que la anotación preventiva haya sido prorrogada, antes de la entrada en vigor de la Ley 1/00, de 7 de enero (Ley de Enjuiciamiento Civil), ha de presuponer la necesidad de nueva solicitud de prórroga o hay que entenderla caducada, al no haberse solicitado nuevamente esta prórroga. Con la reforma del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada en la Disposición Adicional novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se puso fin al sistema de prórroga indefinida del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, sin embargo no ha venido a solucionar las situaciones transitorias, las anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la citada reformas. Que la argumentación que se considera aplicable es la de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado y entender como favorable la cancelación por caducidad por el simple transcurso de cuatro años desde la fecha de la anotación de pro-

rroga sin necesidad de ningún requisito más. Que hay que tener en cuenta lo que dice la Resolución de 21 de julio de 2005, cuya doctrina ya se había apuntado en la Resoluciones de 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004 y 11 de junio de 2005.

IV

El Registrador de la Propiedad, con fecha 29 de agosto de 2006 informó, y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199.2 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2000; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 3 de junio de 2005, 11 de junio de 2005, 18 de junio de 2005, 21 de julio de 2005, 30 de noviembre de 2005 y 20 de octubre de 2006.

1. En el presente recurso se vuelve a debatir sobre la negativa a cancelar por caducidad una anotación preventiva de embargo, que fue prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Teniendo en cuenta el criterio aislado recogido por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2005, contrario al sustentado con anterioridad por este centro directivo, conviene reiterar de nuevo el criterio definitivo reflejado en la Resolución de 30 de noviembre de 2005.

2. 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 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 efecto, el texto del artículo 86, apartado 1.º de la Ley Hipotecaria que ha estado 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. 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 de mayo de 1990, 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.

3. 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 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, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000 planteó en sus apartados IV a VI la siguiente solución: Considerándose derogado el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, el punto IV señala 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 posteriores 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».

A pesar de las críticas a esta solución vertidas por un sector doctrinal, lo que se pretendió por este centro directivo fue dotar al sistema de 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 LEC, 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 LEC, 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 LEC. En este tercer supuesto, siendo la prórroga, y no la anotación, lo que se había practicado antes de entrar en vigor la LEC, la solución adoptada es que continuaran rigiéndose por la anterior legislación, aplicándose lo dispuesto el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, considerándose por tanto la prórroga indefinida, sin necesidad de solicitar su renovación a los cuatro años.

Para evitar todo tipo de equivocaciones en cuanto a este tercer supuesto, la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 se refiere a 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. De esta manera, si el asiento de presentación es posterior a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque la resolución judicial sea de fecha anterior y cite el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, resultará que el régimen aplicable será el del nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que antes de que finalice la primera prórroga de cuatro años, para evitar la caducidad será preciso solicitar una nueva prórroga, y así sucesivamente. Por el contrario, si el

mandamiento judicial interesando la prórroga se presenta en el Registro de la Propiedad antes de entrar en vigor de la Ley 1/2000, queda sometido al régimen del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, aunque la anotación de la prórroga se practique efectivamente después su entrada en vigor.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 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. En este sentido, se han venido considerando prorrogadas indefinidamente en Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 3 de junio de 2005, 11 de junio de 2005 y 18 de junio de 2005. Cabe destacar que se utiliza expresamente la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 como argumento para fundamentar su decisión en las Resoluciones de 27 de febrero de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 11 de junio de 2005 y 18 de junio de 2005. En este sentido, reiterando la argumentación sustentada en otras anteriores, en la Resolución de 18 de junio de 2005 se destaca que «es preciso acudir a 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».

4. Frente al criterio unánime y reiterado a que se acaba de hacer referencia, una decisión aislada de este centro directivo, la Resolución de 21 de julio de 2005, adoptó la postura contraria. Así, en su Fundamento de Derecho único se afirma lo siguiente: «Se plantea en este supuesto la posible cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada con anterioridad a la vigencia de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta Dirección General ha interpretado la normativa aplicable en el sentido de no ser posible dicha cancelación en supuestos en los que la solicitud de cancelación se había presentado sin que hubiese transcurrido el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la nueva normativa sobre prórrogas contenida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 1/2000 y sin perjuicio de otros requisitos aplicables al caso concreto. Ahora bien, en el presente supuesto han transcurrido ya cuatro años de vigencia de esta nueva normativa en el momento de la solicitud de cancelación sin que se haya procurado la prórroga de la anotación preventiva considerada, y según esa normativa no cabe la vigencia de anotaciones preventivas más allá del plazo de cuatro años si no consta la correspondiente prórroga. Por ello hay que interpretar que transcurrido el indicado plazo la anotación preventiva y su prórroga están caducadas y procede por tanto su cancelación». Ciertamente esta posibilidad se había apuntado ya en Resoluciones anteriores, concretamente en las de 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, y 20 de diciembre de 2004. Así en la Resolución de 27 de febrero de 2004 se afirma que «podría realizarse la cancelación si se acreditara la finalización del procedimiento en el que se tomó la anotación, siempre que hubiera transcurrido un plazo prudencial, pero en el presente caso no se ha acreditado ni siquiera tal finalización de dicho procedimiento, y, en todo caso, lo que es indudable es que no cabe la cancelación de una anotación prorrogada antes de enero de 2000 cuando aún no han transcurrido cuatro años desde la vigencia de la norma que expresamente recogió la posibilidad de tales prórrogas posteriores». Lo anterior se reitera literalmente en las Resoluciones de 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, en las que además se

añade lo siguiente: «Cuestión distinta sería si la solicitud de cancelación se realizara transcurridos cuatro años de la entrada en vigor de dicha norma, pues, en dicho supuesto, podría mantenerse que una aplicación teleológica de tal doctrina legal, que impone la regla de la caducidad, sería incompatible con el mantenimiento de la prórroga transcurridos cuatro años desde su vigencia, pues en dicho plazo los interesados podrían haber instado una nueva prórroga; pero tal cuestión no es necesario resolverla en el presente supuesto». Igualmente en la Resolución de 11 de junio de 2005 se llega a afirmar: «Debe hacerse constar que tampoco procede por las circunstancias del supuesto considerar si debería entenderse o no vigente la prórroga de la anotación si hubieran transcurrido cuatro años desde la entrada en vigor de la nueva normativa sobre prórrogas incorporada a la Ley de Enjuiciamiento Civil; en efecto, en este caso, la adjudicación se inscribió bajo la vigencia de la legislación anterior y además ni siquiera han transcurrido los cuatro años indicados cuando el documento en cuestión se presenta en el Registro».

5. Teniendo en cuenta la disparidad de enfoques reseñada, este centro directivo ha zanjado definitivamente la cuestión, volviendo al criterio expresado de la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, que es donde se dio solución a los problemas de Derecho Transitorio que se avecinaban en el momento de entrar en vigor la Ley 1/2000. Lo contrario supondría dejar en situación de desamparo e indefensión a los beneficiarios de este tipo de anotaciones prorrogadas que, tomando como referencia el contenido de la Instrucción han podido encontrarse ante alguna de estas tres situaciones: No pidieron en su momento una nueva prórroga en atención a que la Instrucción señalaba expresamente que se regían por la legislación anterior, de manera que no era necesario ordenar nuevas prórrogas. O bien solicitaron prórroga para acomodarse a la nueva situación en que se permiten prórrogas sucesivas periódicas, pero el tribunal no accedió a dictar el oportuno mandamiento por no considerarlo necesario, al entender aplicable la regla prevista en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario. O bien, finalmente, aunque lo solicitaron y el tribunal dictó mandamiento de prórroga de la anotación, el Registrador de la Propiedad no accedió a la práctica de ningún asiento, pues la Instrucción determina que en estos casos no es necesario ni 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 definitiva, si ahora se considerara que, una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, han caducado las anotaciones preventivas prorrogadas judicialmente con anterioridad, lo que se estaría haciendo es despojar a estos anotantes de los medios necesarios para defender su derecho. Tales anotantes, confiando en el contenido de la Instrucción, o bien adoptaron una actitud pasiva, o aun intentando una nueva prórroga con arreglo al nuevo sistema establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, se encontraron con que se les privó de esta posibilidad por el Juez o por el Registrador de la Propiedad. Por ello, de seguirse el criterio de la Resolución de 21 de julio de 2005, sucedería ahora que todas las anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley 1/2000 habrían quedado irremisiblemente condenadas a caducar a los cuatro años de dicha entrada en vigor, pues durante este plazo a los interesados ni siquiera se les ha permitido acomodar el asiento correspondiente a la nueva normativa. Por otro lado, desde un punto de vista práctico, deben tenerse presentes los posibles perjuicios que, de mantenerse la postura contraria, podrían ocasionarse en los casos de ejecuciones de anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de entrar en vigor la LEC, si éstas se consideraran ahora caducadas.

6. En el presente recurso, el recurrente solicita la cancelación de una anotación preventiva, que a su entender se encuentra caducada al haber transcurrido más de cuatro años desde la prórroga, entendiéndose que no procede aplicar el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, sin embargo, la prórroga de la anotación data de 1995, y lo que trata es de asegurar el resultado de un procedimiento de ejecución, por lo que, de acuerdo con la postura que aquí se mantiene, ha de subsistir mientras dure dicho procedimiento. Este mismo criterio es el que recoge ahora el artículo 86 de la Ley Hipotecaria al no poner ningún límite al número de prórrogas que se pueden solicitar. En este sentido, estando vivo el procedimiento en que se ordenó la anotación y su prórroga, no procede la cancelación por caducidad pues se frustraría con ello la finalidad de este asiento registral. Esto no supone ningún perjuicio, dado que si el procedimiento ha concluido (por auto de aprobación del remate una vez consignado el precio por el adjudicatario, por sobreseimiento o por cualquier otro motivo), sí que cabría pedir la cancelación de la anotación preventiva. En este sentido y dado que, siguiendo la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, se considera que las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil se rigen por lo dispuesto en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, como se afirma en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 1990, dicho precepto reglamentario debe interpretarse en el sentido de que toda cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada exige que se justifique la terminación del proceso en que se decretó. Abundando en esta argumentación, debe apreciarse la necesidad de que la prórroga de la ano-

tación preventiva judicial subsista hasta que la propia resolución judicial firme acceda al Registro, pues de no seguirse esta interpretación, se dejaría desamparado al anotante, ya si la anotación preventiva caducara automáticamente una vez firme la resolución judicial, el ejecutado, titular registral inscrito, podría burlar fácilmente la protección que al anotante brinda el Registro a través de enajenaciones a favor de terceros.

Asumido este criterio, para este centro directivo se hizo preciso establecer un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsible dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005 y 18 de junio de 2005. Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 de junio de 2005 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

7. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva 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 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 2 de febrero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

4610

RESOLUCIÓN de 5 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Amada Segura Delgado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2, de Puerto del Rosario, a inscribir una solicitud privada.

En el recurso interpuesto por doña Clementina García Hernández, en nombre y representación de doña Amada Segura Delgado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del número dos de Puerto del Rosario, don José Manuel Muñoz Roncero, a inscribir una solicitud privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada, juntamente con Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Las Palmas de Gran Canarias de fecha 27 de septiembre de 2005, se solicita por doña Amada Segura Delgado «sean admitidos el presente escrito con la documentación que se acompaña, previos los trámites pertinentes, sean cancelados los embargos anotados en las fincas 4.323 y 4.325, cuyos datos se hayan en el cuerpo del presente escrito, por haberse producido su caducidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, inscribiendo asimismo como titulares de las fincas, de conformidad con lo expuesto en la parte dispositiva de la sentencia aportada, a los herederos del finado don Juan Sánchez Trujillo».

La Sentencia que se acompaña de fecha 27 de septiembre de 2005, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Las Palmas de Gran Canarias, dispone en su Fallo: «Que estimando parcialmente la demanda principal interpuesta por doña Juana Delia Hernández, Procura-

dor de los Tribunales y de don Óscar Juan Sánchez Segura, don Mario Aridane Sánchez Segura, doña Estefanía Sánchez Segura (interviniendo en el pleito su madre al ser menor de edad) y doña Amada Segura Delgado contra Pumave S.A.: 1.º Se condena a la entidad demandada a elevar a público los contratos privados de compraventa y de permuta celebrados por don Juan Sánchez Trujillo (fallecido interviniendo en el otorgamiento sus herederos) y Pumave, S.A., a los que hacen referencia en el hecho primero de la demanda, sobre el local comercial 2-A de 70 m² y una terraza de 30 m² sitos en la Urbanización solana matorral de Jandía (Fuerteventura) otorgando al efecto las oportunas escrituras, conteniendo en las mismas los requisitos exigidos por la Ley Hipotecaria que permitan sus inscripciones en el Registro de la Propiedad; 2.º Se desestiman los demás pedimentos solicitados en la demanda en contra del demandado; 3.º No se hace pronunciamiento alguno en cuanto a las costas procesales. Esta resolución no es firme».

Como se recoge en la indicada Sentencia, en la demanda la parte actora solicita en el suplico tres declaraciones distintas: «La primera que se declare la titularidad de doña Amada Segura Delgado y de sus tres hijos don Óscar Juan, don Mario Aridane y doña Estefanía Sánchez Segura, estos segundos en concepto de herederos de sus finados padres en la parte que le corresponda según copia simple de la declaración de herederos abintestato unida a las actuaciones, sobre la finca de autos desde la fecha del mes de 1985 que figura en el contrato privado de compraventa; En segundo lugar solicita la elevación a público del contrato privado de compraventa; Los demandantes solicitan por último que se inscriba su titularidad en el Registro de la Propiedad».

II

Presentada la indicada documentación en el Registro de la Propiedad número dos de Puerto del Rosario fue calificada de la siguiente forma: «Calificada la precedente instancia, suscrita el treinta y uno de marzo de dos mil seis por doña Amada Segura Delgado, acompañada de Sentencia expedida el 21 de marzo de 2.006, por doña Margarita Hidalgo Bilbao, Magistrado Juez, del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 11 de Las Palmas de Gran Canaria, juicio ordinario 235/2003 presentada bajo el Asiento 1.554, del Diario 33: Hechos.—Por la precedente instancia se solicita la cancelación de los embargos anotados en las fincas 4.323 y 4.325 de Pájara. Embargos letra B a favor de la Tesorería de la Seguridad Social prorrogado por la D y embargo C, a favor del Banco Urquijo S.A. e inscripción de las fincas de conformidad con lo expuesto en la parte dispositiva de la sentencia aportada, a favor de los herederos del finado don Juan Sánchez Trujillo.—Fundamentos de derecho: Artículo 207 R. H. primer y segundo párrafo. La cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinado de aquella o, en su caso, solicitud de los interesados. En los casos de caducidad, bastará solicitud del dueño del inmueble o derecho real afectado, ratificada ante el Registrador. Artículo 86 de la Ley Hipotecaria las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, 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 ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado. Pero las anotaciones ya prorrogadas antes de la entrada en vigor del nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria, se rigen por el artículo 199.2º del Reglamento. Artículo 2 de la Ley Hipotecaria: En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 1.º Los títulos traslativos o declarativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. 2.º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. 3.º Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. 4.º Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. 6.º Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las Corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos. En base a los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho se suspende lo solicitado en la precedente instancia por lo siguiente: 1) No estar la precedente instancia, ratificada ante el Registrador; 2) El