

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 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, 18 de febrero de 2006.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Novelda.

## 5243

*RESOLUCIÓN de 20 de febrero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Tau Tres S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 2, a practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de un laudo arbitral protocolizado notarialmente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Berta Rodríguez Robledo, en nombre de la mercantil «Tau Tres S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga número 2, don Juan Fernando Villanueva Cañadas, a practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de un laudo arbitral protocolizado notarialmente.

### Hechos

#### I

El 5 de octubre del año 2004, don Juan-Carlos Martín Romero, Notario de Málaga protocoliza en acta por él autorizada a instancia de los árbitros, un laudo arbitral en el que se acuerda el otorgamiento de una escritura pública entre las partes que se someten a arbitraje y la solicitud de anotación preventiva de prohibición de disponer sobre dos fincas registrales hasta tanto quede consumado el contrato o se resuelva definitivamente.

#### II

Dicha acta de protocolización fue calificada por don Juan Fernando Villanueva Cañadas, Registrador de la Propiedad de Málaga número dos, Provincia de Málaga, con la siguiente nota: Se suspende la anotación que se declara en el laudo arbitral por no acompañarse mandamiento judicial que ordene la práctica de dicha anotación en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos. En el laudo arbitral objeto de calificación se dispone lo siguiente: «En garantía de los derechos de la sociedad mercantil Tau Tres, S.L., y hasta tanto quede totalmente consumado el contrato o se resuelva en los términos establecidos anteriormente, dicha sociedad podrá instar la anotación preventiva del presente laudo en el Registro de la Propiedad número dos de Málaga, al margen de las fincas números 38.747 y 35.765, propiedad de los vendedores, al amparo del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria», sin que se acompañe mandamiento judicial que la ordene. Fundamentos de Derecho. El artículo 23 de la Ley de Arbitraje de 23 de diciembre de 2003, dispone bajo el epígrafe «Potestad de los árbitros de adoptar medidas cautelares»: 1. Salvo acuerdo en

contrario de las partes, los árbitros podrán, a instancia de cualquiera de ellos, adoptar las medidas cautelares que estimen necesarias respecto del objeto del litigio. Los árbitros podrán exigir caución suficiente al solicitante. 2. A las decisiones arbitrales sobre medidas cautelares, cualquiera que sea la forma que revistan, les serán de aplicación las normas sobre anulación y ejecución forzosa de laudos. Y el artículo 44 de la misma Ley establece que «la ejecución forzosa de los laudos se registrará por lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en este título. Como aclaración de estas escuetas normas la Exposición de Motivos de la Ley dice que el artículo 23 incorpora una de las principales novedades, la de la potestad de los árbitros para adoptar medidas cautelares. La Ley ha considerado preferible no entrar a determinar el ámbito de esta potestad cautelar. Obviamente, los árbitros carecen de potestad ejecutiva, por lo que para la ejecución de las medidas cautelares será necesario recurrir a la autoridad judicial, en los mismos términos que si de un laudo sobre el fondo se tratara. Sin embargo, si dentro de la actividad cautelar cabe distinguir entre una vertiente declarativa y otra ejecutiva, esta ley, les reconoce a los árbitros lo primero, salvo acuerdo en contrario de las partes». Como hemos visto el artículo 44 de la Ley de Arbitraje remite a la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de ejecución, y el artículo 738.1 último párrafo de esta Ley dispone que, «si se tratare de la anotación preventiva se procederá conforme a las normas del Registro correspondiente». Este artículo 738 tiene por epígrafe «Ejecución de la medida cautelar». Al tratarse de una anotación preventiva de prohibición de disponer (así hay, que entenderlo por la remisión que hace el laudo al artículo 26 de la Ley Hipotecaria) hay que aplicar los preceptos de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento.

Y así el artículo 42 número 40 de la Ley Hipotecaria dice que 'podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente el que, demandando en Juicio Ordinario el cumplimiento de cualquier obligación obtuviere, con arreglo a las Leyes providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles'. Y el artículo 165 del Reglamento añade que «Toda anotación preventiva que haya de practicarse por mandato judicial se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal en el que se insertará literalmente la resolución respectiva, con su fecha, y se hará constar en su caso que es firme». Por lo expuesto procede suspender la anotación preventiva solicitada, estimándose el defecto subsanable, no habiéndose tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria, y Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto.

Málaga a nueve de febrero del año 2005. Fdo. El Registrador.

Con posterioridad a la misma se añade lo siguiente: Suspendidas las anotaciones preventivas de prohibición de disponer que se interesan en el precedente documento, en virtud de los Hechos y Fundamentos de Derecho que constan en la anterior nota de esta Oficina, y habiéndose solicitado anotación de suspensión con fecha 15 de marzo de 2005, practico la anotación de suspensión solicitada por término de sesenta días hábiles, en el tomo 1.666, libro 872, folio 39, finca número 35.765 anotación letra D, y en el tomo 1.666, libro 872, folio 41, finca número 38.747 letra D. Málaga 1 de abril de 2005. Fdo. El Registrador.

#### III

El día 15 de marzo del año 2005, doña Berta Rodríguez Robledo, en nombre de Tau Tres, S. L., interpone recuso gubernativo en los siguientes términos: Que como consecuencia de la Nota calificadora del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Málaga, de fecha 9 de febrero de 2005, y encontrando la misma lesiva a los intereses de mi mandante — dicho sea con los debidos respetos y en términos de defensa—, por medio del presente escrito, y con base en lo establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso gubernativo contra la referida calificación, y en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. Primero.—Tras la tramitación completa del procedimiento arbitral seguido entre mi mandante y los Sres. López de Uralde Viruet y sus esposas, se dictó Laudo que fue protocolizado en fecha 5 de octubre de 2004 ante el Notario de Málaga don Juan Carlos Martín Romero, n.º 6.308 de su protocolo. Segundo.—En el apartado «Garantía» del referido Laudo se estableció: «En garantía de los derechos de la sociedad Mercantil «Tau Tres, S. L. «y hasta tanto quede totalmente consumado el contrato o se resuelva en los términos establecidos anteriormente, dicha sociedad

podrá instar la anotación preventiva del presente laudo en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga, al margen de las fincas n.º 38.747 y 35.765, propiedad de los vendedores, al amparo del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria. Pues bien, precisamente para que se procediera a dicha anotación preventiva de la prohibición de disponer establecida en el artículo 26 antes indicado, mi mandante presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga la referida Acta de Protocolización autorizada por el Notario antes reseñado. Tercero.—Sin embargo, dicha solicitud fue calificada negativamente por el sr. Registrador, con los argumentos que constan en el documento que se acompaña junto con la escritura de protocolización, por copia, dejando designados desde este momento los archivos y Secretaría del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Málaga, autos de ejecución n.º 1.597/04, sin perjuicio de aportar seguidamente sus originales una vez sean desglosados por el Juzgado, tal y como por el mismo ya ha sido acordado aunque no se haya efectuado. Cuarto.—La referida calificación entiende que no puede proceder a la anotación solicitada, por no acompañarse mandamiento judicial que ordene su práctica. Esta parte, sin embargo, y con todos los respetos, no puede compartir la calificación efectuada. Y ello porque, en primer lugar, parte de una premisa que consideramos errónea cual es el que entiende que se trata de una medida cautelar. Sin embargo no es ésta una medida cautelar ya que medida cautelar, tal y como establece el artículo 726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la que se adopta entretanto la cuestión objeto de controversia queda resuelta definitivamente por sentencia o Laudo arbitral y para salvaguardar la efectividad de aquello que pueda dictaminarse, sin prejuzgar el fondo del asunto. En el presente caso se trata de una garantía establecida por el propio Laudo precisamente para salvaguardar lo ya juzgado, que es equivalente a todos los efectos a una sentencia judicial. Por otra parte, si lo que se hubiera presentado ante el Registro para inscribir fuera el Laudo arbitral, de alguna manera podría entenderse que no bastara para su inscripción. Sin embargo, lo que se presenta a inscripción no es el Laudo Arbitral sino la escritura de protocolización del Laudo Arbitral. Como tal escritura no cabe sino proceder a la anotación solicitada, sin necesidad de solicitar su ejecución. A este respecto resulta especialmente significativo el artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable por analogía a los Laudos Arbitrales por su equiparación con las sentencias judiciales, y que establece que «mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros Públicos, sin necesidad de que se despache ejecución». En definitiva, pues, siendo el Laudo Arbitral equiparable a la sentencia, y la escritura de protocolización del Laudo equiparable a la certificación y mandamiento judicial de la sentencia, ha de procederse a la inscripción de lo en él acordado sin necesidad de que se despache ejecución y, por tanto, sin necesidad de acudir a la vía judicial para que expida mandamiento que vuelva a ordenar lo acordado en resolución arbitral firme protocolizada en escritura pública. Así pues, no es aplicable al presente caso el artículo 44 de la Ley de Arbitraje que establece la competencia judicial para la ejecución de los Laudos arbitrales ya que, como hemos expuesto, y conforme a lo establecido en el artículo 521.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no ha de despacharse ejecución para permitir la inscripción o modificación en Registros Públicos. De todo ello se deriva que procede la anotación de la prohibición de disponer recogida en el artículo 26 de la Ley Hipotecaria por virtud de lo establecido en el Laudo que nos ocupa, con la sola presentación ante ese Registro de la escritura de Protocolización del Laudo Arbitral que así lo acuerda, que por su propio carácter de escritura pública hace innecesaria la expedición de mandamiento judicial reiterando lo acordado, pues dicho mandamiento sólo podría expedirse tras el pertinente despacho de ejecución que así lo acordara, y ello no sería posible dado que no cabe despachar ejecución para permitir inscripciones o modificaciones en Registros Públicos. Fundamentos de Derecho. En cuanto a la legitimación activa, el recurso gubernativo podrá ser entablado por la personal natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción (artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria). Será competente para conocer de la interposición del recurso la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme se establece en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y se presenta ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga por ser el que emitió la calificación que se recurre.

### III

En cuanto a procedimiento, el establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. IV. En cuanto al fondo del asunto: El artículo 726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a *sensu* contrario, que establece las características de las medidas cautelares, las que, evidentemente, no se dan en el presente caso, por tratarse de medida de garantía establecida en el Laudo definitivo y no en prevención del que en su día hubiera de dictarse. El artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que permite las inscripciones y modificaciones de Registros Públicos si así lo acordare en sentencia que constituya dicha garantía, sin necesidad de despachar ejecución, mediante la certificación y mandamiento judicial de

la misma, equiparable a la escritura de protocolización del Laudo arbitral. Y ello dado que conforme a lo establecido en el artículo 520 en relación con el 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los laudos arbitrales tienen la misma naturaleza que las resoluciones judiciales. Tal y como en el mismo sentido se ha venido pronunciando de forma inequívoca la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo y del Constitucional destacando entre otras las de referencia RTC 1993/326 y 1991/62 En su virtud, suplico al Sr. Registrador de la propiedad n.º 2 de Málaga: Que habiendo por presentado este escrito con los documentos unidos, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto, en nombre de Tau Tres, Sociedad Limitada, recurso gubernativo contra la nota calificatoria del Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga de 9 de febrero de 2005, y tras la tramitación legalmente establecida, acuerde rectificar la calificación recurrida, accediendo a la anotación preventiva de la prohibición de disponer solicitada de las fincas registrales n.º 38.747 y 35.765; y, subsidiariamente, y para el que así en que así no fuera, remita el expediente que ha de formar a la Dirección General de los Registros y del Notariado, a la que Suplico: Estime el recurso interpuesto resolviendo acceder a la anotación preventiva de la prohibición de disponer solicitada de las fincas registrales n.º 38.747 y 35.765 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga. Otrósi digo: Que por medio del presente escrito, intercedo para asegurar el efecto de la resolución que pueda recaer, que se proceda a la anotación preventiva prevista y autorizada por el artículo 323, en relación con el 429 de la Ley Hipotecaria.

Suplico: Acuerde conforme a lo solicitado. Es de justicia que pido en Málaga a quince de marzo de dos mil cinco.

### IV

El día 17 de marzo de 2005 aporta la mencionada doña Berta Rodríguez Robledo documento en que manifiesta lo siguiente: Que una vez que en el día de hoy nos ha sido devuelta por el Juzgado, acompaño al presente escrito copia autorizada de la escritura de protocolización del Laudo arbitral autorizada por el Notario don Juan Carlos Martín Romero el día 5 de octubre de 2004, n.º 6.308 de su protocolo, con la calificación negativa que es objeto del presente recurso. Asimismo una copia de la providencia de fecha 11 de marzo pasado y notificada en el día de hoy, por la que el Juzgado acuerda no haber lugar a la emisión del mandamiento que le había sido solicitado por esta parte en virtud de lo acordado en la calificación objeto del presente recurso, y que aún más viene a corroborar la necesidad de que se proceda a la anotación solicitada rectificando así la calificación efectuada en fecha 9 de febrero de 2005. Y ello porque si el Juzgado, como esta parte, entiende que no procede expedir el mandamiento al no ser necesario para la anotación, en tanto que ese Registro mantiene lo contrario, habrá de explicarse al particular afectado quién le resuelve su problema y quién habrá de asumir las responsabilidades pertinentes por los posibles perjuicios que pudieran producirse.

En su virtud, Suplico al Juzgado (*sic*): Que habiendo por presentado este escrito con los documentos unidos, se sirva admitirlo y, en su vista, acuerde su unión al expediente correspondiente del recurso gubernativo interpuesto por mi mandante contra la calificación negativa de 9 de febrero pasado. Es de justicia que pido en Málaga a diecisiete de marzo de dos mil cinco.

### V

El día 28 de marzo del año 2005, doña Inés Atencia Robledo, en su condición de Árbitro designado para dirimir las divergencias surgidas entre Tau Tres, S.L. y los Sres. López de Uralde Viruet y que concluyó con Laudo de fecha 5 de octubre de 2004, protocolizado en la misma fecha ante el Notario de Málaga don Juan Carlos Martín Romero, n.º 6.308 de su protocolo, realiza las siguientes alegaciones: 1.—Entiende la suscribiente que ha de procederse a la rectificación por el Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Málaga de la calificación efectuada, accediendo en consecuencia, y al amparo del artículo 26 de la Ley Hipotecaria (la mención al 26.3 evidentemente es un errata) a la anotación de la prohibición de disponer respecto de las fincas registrales n.º 38.747 y 35.765, tal y como acuerda el Laudo en su apartado «Garantía», sin necesidad de mandamiento judicial que así lo acuerde. Y en este sentido se dan aquí por reproducidos, a fin de evitar repeticiones inútiles, los argumentos aducidos por Tau Tres, S.L. en su escrito de interposición del recurso gubernativo.

Al equipararse el Laudo a todos los efectos a una sentencia judicial, la escritura de protocolización de la misma ha de equivaler al testimonio de la sentencia y mandamiento judicial ordenando efectuar lo en ella acordado. 2.—Es cierto que dada la reciente entrada en vigor de la vigente Ley de Arbitraje, es ésta una cuestión sobre la que la jurisprudencia y la doctrina prácticamente no han tenido tiempo de pronunciarse. Pero asimismo ha de indicarse que, por una parte, no es ésta una medida cautelar, dado que se acuerda al dictarse el Laudo y no con anterioridad al mismo y hasta tanto éste se dictara; pero, por otro lado, tratándose ya de una medida definitiva, que consiste en la anotación, a instancias de Tau Tres, S.L., de la prohibición de disponer sobre las dos fincas que nos ocupan, ha de bastar la inicia-

tiva de dicha entidad para que se proceda a lo acordado, sin necesidad de mandamiento judicial alguno, pues éste sólo podría obtenerse mediante la solicitud de despacho de ejecución del Laudo, y sin embargo este despacho de ejecución está vedado por la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 521.2) para cuando se trate de anotaciones o inscripciones en Registros Públicos, bastando en consecuencia, la escritura de protocolización del Laudo.

Es más. Podría llegarse al absurdo, como se está llegando en este caso, de que el Registrador deniegue la anotación hasta tanto se acompañe mandamiento judicial que ordene la misma, y por su parte resulte imposible acompañar tal mandamiento por entender el Juzgado que no ha lugar al mismo, lo que en definitiva podría devenir en un perjuicio irreparable para la parte, que es precisamente lo que el Laudo citado pretendía evitar. Por todo ello, al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Málaga suplico: Que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo teniendo por efectuadas las alegaciones que anteceden y, en su vista, acuerde rectificar la calificación de fecha 9 de febrero de 2005 recurrida por Tau Tres, S. L., accediendo a la solicitud de dicha entidad de proceder a la anotación preventiva de la prohibición de disponer sobre las fincas registrales n.º 38.747 y 35.765 de ese Registro tal y como se acordó en el Laudo dictado en 5 de octubre de 2004 y protocolizado en la misma ante el Notario don Juan Carlos Martín Romero, n.º 6.308 de su protocolo. Es de justicia que pido en Málaga a veintiocho de marzo de dos mil cinco.

## VI

Igualmente don Juan Manuel López de Uralde Viruet, en calidad de Administrador único de la sociedad Abantec Ueda, S.L, formula las siguientes: Primera.—La sociedad que representa el abajo firmante no ha sido parte en el procedimiento arbitral cuyo laudo pretende inscribir la ahora recurrente «Tau Tres, S. L.» La sociedad «Abantec Ueda, S.L.» no resulta por tanto obligada por los pronunciamientos del Laudo, toda vez que la única referencia que a la misma se hace, lo es en la escritura de aclaración al Laudo, donde se le impone la obligación de otorgar un poder y facultar a «Tau Tres, S.L.» en los términos contenidos en la mencionada escritura, apoderamiento que por otra parte ha formalizado, dando así cumplimiento a su obligación. Segunda.—Ocurre, sin embargo, que como consecuencia de la pretendida inscripción de la escritura de protocolización del laudo arbitral, «Abantec Ueda, S. L.» sí que puede resultar gravemente lesionada en su derecho, según se trata de explicar resumidamente a continuación: A) Con fecha 09.10.2002 formalizó ante el Notario de Málaga don Federico Pérez Padilla García, bajo el n.º 2801 de su protocolo, una escritura de aportación al capital, en cuya virtud «Abantec Ueda, S.L.» adquirió una participación indivisa del 5% sobre las fincas registrales 38.747 y 35.765, ambas del Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga. B) Prácticamente desde su otorgamiento, «Abantec Ueda, S.L.» ha venido intentando la inscripción de dicha parte indivisa de las expresadas fincas, resultando hasta ahora denegada a consecuencia de defectos subsanables debidos a error del Notario autorizante, al consignar los números de las participaciones sociales. C) En ese intervalo de tiempo transcurrido sin obtener la inscripción de la porción indivisa de fincas, «Tau Tres, S.L.» ha presentado a inscripción la copia autorizada de protocolización del Laudo arbitral, en el que, como se dice, no ha sido parte «Abantec Ueda, S.L.», quedando ahora enterada de la calificación registral de ese Registro, al requerir de mandamiento judicial para dar lugar a la inscripción del Laudo. D) Cuando la sociedad que representa el firmante ha conseguido superar los defectos formales que impidieron la inscripción de su derecho, la deniega nuevamente el Registro de la Propiedad en base a haber tenido entrada el Laudo arbitral presentado por «Tau Tres, S.L.», lo que ha determinado que sin éxito «Abantec Ueda, S.L.» pretendiera de «Tau Tres, S.L.» que retirara su escritura de laudo, a los solos efectos de posibilitar la precedente escritura de adquisición de porciones indivisas por parte de la sociedad representada por el suscrito. Tercera.—En tales términos, puesto que las exigencias formales han de primar sobre la realidad documental resultante de la escritura de «Abantec Ueda, S.L.», iguales requisitos formales deben aplicarse ahora, cuando el Registro impone la necesidad de un mandamiento judicial para dar lugar a la inscripción pretendida por «Tau Tres, S.L.», debiéndose por ello mantener la calificación registral, por los propios fundamentos citados en la Resolución calificadora que por dicha sociedad se recurre. Cuarta.—Y, cualquiera que sea la Resolución que finalmente se dicte, sea manteniendo la exigencia del mandamiento judicial, sea procediendo a la inscripción del Laudo arbitral sin tal mandamiento, ha de quedar perfectamente claro que «Abantec Ueda, S.L.», al no haber sido parte en el procedimiento arbitral, no podrá quedar afectada en sus legítimos derechos e intereses por los pronunciamientos del Laudo, ni por la eventual inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

Por todo cuanto antecede, solicita del Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga tenga por presentado este escrito en el Expediente de referencia, lo admita y tenga por despachado en tiempo y forma hábiles el traslado que para Alegaciones se le confiere, en el sentido antes expuesto, sirviéndose dictar Resolución en los términos que resultan de las alegaciones del cuerpo de este escrito. Málaga a veintiocho de marzo de 2005.

## VII

Don Juan Fernando Villanueva Cañadas, titular del Registro de la Propiedad número Dos de Málaga, emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, teniendo entrada en este Centro Directivo el 11 de abril de 2005.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19, 16, 42 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículo 165 del Reglamento Hipotecario, artículos 548, 721, 730, 731 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y artículos 8, 11, 23 y 44 de la Ley 60/2003 de 23 de diciembre de Arbitraje.

1. En el presente recurso se pretende la inscripción de una anotación preventiva de prohibición de disponer sobre dos fincas registrales, en base a un acta de protocolización de un laudo arbitral en el que se acuerda esa medida en garantía de los derechos de una de las partes en conflicto, para asegurar el buen fin de una escritura pública de compraventa, cuyo otorgamiento en unas determinadas condiciones, es acordado en el propio laudo.

El Registrador de la Propiedad, deniega la práctica de esa anotación, por entender, que esa decisión arbitral es una medida cautelar que sólo puede practicarse en virtud de mandamiento judicial.

2. Debiendo quedar limitado el recurso gubernativo a las cuestiones que resulten de la nota de calificación (cfr. art. 326 de la Ley Hipotecaria), no puede pronunciarse este Centro Directivo sobre la inscripción de los laudos arbitrales y sobre las condiciones y requisitos que para ello deberían reunir de conformidad con los principios que inspiran la legislación hipotecaria, ni sobre si la anotación preventiva acordada por los árbitros reúne los presupuestos necesarios para su concesión (cfr. art. 23.1 de la Ley de Arbitraje), debiendo quedar limitado su juicio, de acuerdo con la calificación registral, a determinar si la garantía acordada por los árbitros es una medida cautelar o no lo es por estar acordada dentro del propio laudo que pone fin a la controversia y en uno u otro caso, si esa medida requiere del auxilio judicial para su ejecución.

3. Las medidas cautelares son los mecanismos establecidos por la legislación procesal para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera obtenerse en la sentencia estimatoria que se dictare o en el laudo arbitral que pusiera fin a la controversia (cfr. art. 721.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y arts. 11 y 23 de la ley 60/2003). Siendo su finalidad ese tratamiento asegurativo (obtener una verdadera *restitutio in integrum*) su adopción puede tener lugar no sólo con carácter previo al proceso o en el momento inicial del mismo (art. 730.1 y 2 de la LEC), sino durante su tramitación y a su conclusión hasta que se despache su ejecución, salvo que ésta no se hubiera solicitado en plazo (cfrs. arts. 731 y 548 del LEC). De acuerdo con ello, nada impedirá a ninguna de las partes en un convenio arbitral, con anterioridad a las actuaciones arbitrales o durante su tramitación solicitar de un tribunal la adopción de medidas cautelares ni a este concederlas (art. 11.3 de la Ley de Arbitraje) o hacer esa petición a los mismos árbitros, quienes podrán adoptarlas no sólo durante el procedimiento, sino en el propio laudo que lo pone fin, como una medida tendente a asegurar la efectiva ejecución de lo en él acordado.

Esto es lo que acontece en el caso objeto de recurso, donde los árbitros después de acordar en el laudo el plazo y condiciones en que debería otorgarse determinada escritura de compraventa o en otro caso, de no cumplirse esos plazos y condiciones declarando resuelto definitivamente el negocio, acuerdan en garantía de los derechos de una de las partes en la controversia, «hasta tanto quede totalmente consumado el contrato o se resuelva en los términos establecidos anteriormente», una medida cautelar consistente en una anotación preventiva de prohibición de disponer, recayente sobre las fincas que deberían ser objeto de la escritura de compraventa.

4. Una vez determinado que la medida adoptada en el laudo tiene carácter cautelar o asegurativo, resta por decidir si para ordenar su ejecución —en este caso provocando su inscripción en el Registro de la Propiedad—, los árbitros necesitan o no del auxilio judicial.

La Ley de Enjuiciamiento Civil configuró la tutela cautelar en el arbitraje como uno más de los supuestos en los que la jurisdicción colabora para lograr el buen fin del arbitraje (cfr. arts. 722 y siguientes), manteniendo esa misma posición la nueva Ley de Arbitraje (Ley 60/2003 de 23 de diciembre), no sólo en su artículo 11 donde la potestad judicial en materia cautelar se configura normativamente como alternativa y concurrente con la del propio árbitro, sino también en su artículo 23 donde después de reconocer a los árbitros la potestad de dictar las medidas cautelares que estimen necesarias respecto del objeto del litigio —salvo disposición en contrario de las partes—, reserva la ejecución de esas medidas a la autoridad judicial.

Por su parte en el apartado V de la Exposición de Motivos de la Ley 60/2003 de 23 de diciembre se dice expresamente «Obviamente, los árbitros carecen de potestad ejecutiva, por lo que para la ejecución de las medidas cautelares será necesario recurrir a la autoridad judicial, en los

mismos términos que si de un laudo sobre el fondo se tratara. Sin embargo, si dentro de la actividad cautelar cabe distinguir entre una vertiente declarativa y otra ejecutiva, esta ley les reconoce a los árbitros la primera, salvo acuerdo en contrario de las partes. Esta norma no deroga ni restringe la posibilidad, prevista en los artículos 8 y 11 de esta ley y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, de que la parte interesada inste de la autoridad judicial la adopción de medidas cautelares. Las potestades arbitral y judicial en materia cautelar son alternativas y concurrentes, sin perjuicio del juego del principio de buena fe procesal».

De igual manera el artículo 23 párrafo 2º en relación con el 44 de la misma Ley de Arbitraje, en materia de ejecución de medidas cautelares, nos remite a las normas de la legislación procesal, la cual tratándose de anotaciones preventivas nos conduce a la legislación hipotecaria (cfr. Art. 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dentro de esta última normativa, el artículo 424 de la Ley Hipotecaria, establece, tratándose de anotación preventiva de prohibición de disponer, la posibilidad de solicitarla al que «demandando en Juicio Ordinario el cumplimiento de cualquier obligación, obtuviere Providencia con arreglo a las Leyes ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles». El Reglamento Hipotecario desarrolla esta norma en su artículo 165 para toda anotación que haya de practicarse en virtud de mandato judicial, la cual «se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandato del Juez o Tribunal en que se insertará literalmente la resolución respectiva, con su fecha, y se hará constar en su caso que es firme».

De todo lo expuesto se colige que para la inscripción de la medida cautelar acordada por los árbitros en el laudo arbitral se requiere el auxilio del Juez o Tribunal que resulte competente (art. 8 de la ley de Arbitraje), por lo que debe confirmarse el defecto contenido en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 20 de febrero de 2006.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga número 2.

## 5244

*RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Camino de Portugal, S. L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Zafra, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo prorrogada judicialmente antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Agustín Holguera Murillo, como administrador único de la sociedad «Camino de Portugal, S.L.» contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Zafra, don Luis José Moreno Camacho, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo prorrogada judicialmente antes de entrar en vigor la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

### Hechos

#### I

Con fecha 2 de noviembre de 2005 se presenta en el Registro de la Propiedad de Zafra bajo el asiento número 80 del Diario 139 una instancia privada suscrita en Zafra el 2 de noviembre de 2005 por don Agustín Holguera Murillo, en la que se solicitaba la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo practicada en 1993 y prorrogada en 1997 que grava la finca propiedad de su representada (registral número 4485 de Zafra, inscrita al Folio 188 del Tomo 1308 y Libro 161 de Zafra).

#### II

La referida finca aparece actualmente gravada en cuanto a la nuda propiedad con anotación preventiva de embargo letra D resultante de autos de juicio ejecutivo número 177/93 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Zafra. El embargo se practicó con fecha 18 de septiembre de

1992 y letra D en favor de Banco Bilbao Vizcaya S.A., practicándose el 14 de octubre de 1994 la oportuna nota marginal de haber expedido la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 1489 de la ley de Enjuiciamiento Civil. Dicha anotación letra D fue prorrogada por plazo de cuatro años por la anotación letra H, de fecha 25 de febrero de 1997, motivada por mandamiento expedido por el mismo Juzgado de Primera Instancia número 2 de Zafra en autos de juicio ejecutivo 177/93.

#### III

Ante la citada solicitud de cancelación por caducidad, con fecha 10 de noviembre de 2005 fue extendida la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento y examinados los antecedentes del Registro se deniega la práctica de la cancelación solicitada por los siguientes defectos insubsanables: 1) Encontrarse dicha anotación prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor del actual artículo 86 de la Ley Hipotecaria (8/1/01) y por tanto sujeta al régimen de prórroga del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, en su redacción anterior a la entrada en vigor de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que quepa la aplicación retroactiva del actual artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, 199 del Reglamento Hipotecario (anterior a la reforma), y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 y 23 de mayo de 2002, entre otras-. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la fecha de notificación de la presente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de poder solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones de conformidad con lo previsto en el art. 19. bis de la Ley Hipotecaria y R.D. 1039/2003, de 1 de agosto-. Zafra, 10 de noviembre de 2005. EL registrador. Firmado Luis José Moreno Camacho».

#### IV

Frente a la referida nota de calificación, recibida por don Agustín Holguera Murillo el día 16 de noviembre, el 21 de noviembre de 2005 se solicitó por el mismo calificación sustitutoria del Registrador de la Propiedad de Fregenal de la Sierra argumentando no haber aplicado el Registrador de Zafra en su calificación la doctrina vinculante de la Dirección General de los Registros y del Notariado contenida en la Resolución de 21 de julio de 2005.

#### V

Ante la citada solicitud de calificación sustitutoria, con fecha 28 de noviembre de 2005 se emitió por la Registradora de la Propiedad de Fregenal de la Sierra la siguiente nota de calificación: «Hechos: El día veintitrés de noviembre del año en curso tiene entrada en este Registro causando el asiento 1252 en el Libro de Entrada solicitud de calificación sustitutoria de instancia privada que presentada en el Registro de la Propiedad de Zafra el día dos del corriente y causando en dicho Registro el Asiento de Presentación 80 del Diario 139, ha sido objeto de calificación negativa el día 10 de noviembre del año en curso. En dicha instancia se solicita la cancelación de una anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad al día ocho de enero del 2001 (antes de la entrada en vigor de la vigente L.E.C.) por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la L.E.C. sin que se haya procurado una nueva prórroga de la anotación considerada. Con fecha veinticuatro del corriente la Registradora que suscribe notificó conforme al artículo 6.2 del Real Decreto 1039/2003 por correo electrónico al Registrador sustituido solicitando la información registral necesaria para el ejercicio de la función calificadoras que fue remitida por fax a este Registro el mismo día veinticuatro. Fundamentos de derecho: artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Los señalados en el número 1) de la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Zafra, don Luis José Moreno Camacho. Instrucción de la DGRN de 12 de diciembre de 2000, según la cual con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la L.E.C. del 2000, no será necesario ordenar nuevas prórrogas ni procederá aplicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que se librase mandamiento de prórroga y resolución de la DGRN de 19 de febrero y 23 de mayo del 2005 en las que se dice que 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 y que de no ser así se originaría gran inseguridad jurídica. En base a los anteriores Hechos y Fundamentos de Derecho, acuerdo denegar la cancelación solicitada y CONFIRMAR la calificación denegatoria extendida por Don Luis José Moreno Camacho. Fregenal de la Sierra a 28 de noviembre de 2005. La Registradora. Firmado: María Micaela Curto Eraso».