

## Hechos

### I

Doña Carmen Plaza Nuevo, el día 23 de Octubre de 1997, otorgó ante el Notario de Alcobendas don Fulgencio A. Sosa Galván escritura de dación en pago y constitución de renta vitalicia, en favor de la compañía mercantil «Vilar Blasco S.L.», sociedad unipersonal, en virtud de la cual, la señora Plaza Nuevo transmitió a dicha entidad once doceavas partes de una finca urbana y la mercantil daba carta de pago de las cantidades a ella adeudadas además de asumir el pago de otras; asimismo, constituía en favor de la señora Plaza Nuevo una renta vitalicia en atención a la diferencia de valor entre el bien transmitido y las deudas extinguidas.

Dicha escritura no fue presentada por la sociedad adquirente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Producido el impago de la renta vitalicia, don Gabriel de Diego Quevedo, Procurador de los Tribunales, en nombre de doña Carmen Plaza Nuevo, el 28 de Diciembre de 2001, formuló demanda de juicio ordinario sobre resolución de contrato ante el correspondiente Juzgado de Primera Instancia de Madrid, contra la referida sociedad y solicitó anotación preventiva de demanda sobre la finca transmitida en dación en pago, que motivo los Autos 1135/01 del Juzgado de Primera Instancia número 11 de los de Madrid, y el libramiento del correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad con fecha 21 de Diciembre de 2004.

### II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad número 2 de Segovia el día 18 de Enero de 2005, retirado para pago de impuestos y vuelto a presentar el día 7 de Febrero, fue calificado con la suspensión de su inscripción por el defecto subsanable de no figurar inscrita la finca a nombre de la sociedad demandada, señalando la Registradora como fundamentos de Derecho los artículos 20.2 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento. La calificación lleva fecha del 9 de Febrero, y fue comunicada al presentante el día 16 de Febrero de 2005.

### III

Don Victorino Gil Martín, en representación de doña Carmen Plaza Nuevo, interpuso recurso contra la anterior calificación, que fue remitido por correo certificado administrativo el quince de marzo de dos mil cinco, y tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el día dieciséis del mismo mes y año, con base en los siguientes argumentos: 1.º Los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión y, paralelamente, en el ámbito registral el de salvaguardia judicial de los asientos registrales; 2.º Lo que exige la Ley Hipotecaria para la anotación preventiva de demanda es que se solicite sobre bienes inscritos a nombre de persona que sea parte en el procedimiento; 3.º Cabe citar diversas resoluciones de este Centro Directivo (25 de junio de 1998, 12 de febrero de 1998, 25 de febrero de 1994 y 19 de Julio de 2000), según las cuales «el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos que impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita, si no consta el consentimiento del titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento»; o la de 2 de octubre de 2002 que señala que «el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española) y paralelamente en el ámbito registral el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) junto con los de tracto sucesivo y legitimación (artículos 20 y 38,3 de la Ley Hipotecaria) impiden la práctica de la anotación solicitada sobre bienes inscritos a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento».

### IV

La Registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo mediante escritos de 16 y 17 de marzo de 2005.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 20, 38, 40 y 42.1 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de esta Dirección General de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000, 5 de noviembre de 2001 y 31 de enero, 1 de febrero, 12 de marzo, 25 y 28 de septiembre de 2002, 5 de marzo de 2004 y 7 de junio de 2005.

1. En el supuesto del presente recurso se debate sobre la procedencia de una anotación preventiva de demanda, acordada en procedimiento ordinario, respecto de una finca que, por no haber inscrito determinada transmisión, figura inscrita todavía a nombre de la demandante.

En dicha demanda, interpuesta por quien transmitió a la sociedad demandada, se solicita la resolución del contrato por incumplimiento por parte de la adquirente de una serie de obligaciones que asumió en aquél, entre ellas el pago de una renta vitalicia a la transmitente.

2. En nuestro sistema registral todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. artículos 20 –especialmente el párrafo último, adicionado por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre– y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Por ello, en vía de principio, la anotación preventiva de demanda debe practicarse siempre que dicha demanda se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse –según los casos– cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona.

No obstante, según la doctrina de esta Dirección General (Resolución de 7 de junio de 2005) es distinto el problema que se plantea cuando el titular de la finca es el propio demandante. En ese caso no es lógico, prima facie, que se anote una demanda en la que el titular registral es el propio demandante, y en este sentido, en diferentes ocasiones se ha estimado por este Centro Directivo que en dicho supuesto no cabe la anotación. Sin embargo, si se profundiza en el principio de tutela judicial efectiva, habrá de admitirse tal anotación cuando, de no hacerse, se produciría un supuesto de indefensión para el demandante, caso que ocurre cuando existe un título de transmisión o gravamen referente a la finca objeto de la demanda que aún no se haya sido inscrito, pero cuya inscripción podría traer como consecuencia la adquisición por un tercero de la finca repetida. Ello no es contrario al principio de tracto sucesivo, pues tal principio exige el rechazo del documento sólo cuando el titular de la finca es una tercera persona.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora, 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, 14 de febrero de 2006.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Segovia número 2.

## 5327

*RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Benigno Castelao Fernández, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Getafe, n.º 1, a inscribir una sentencia solicitando la cancelación de una hipoteca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Félix González Pomares, en representación de Don José Benigno Castelao Fernández, frente a la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Getafe, número 1, Don Juan Sarmiento Ramos, a inscribir una sentencia solicitando la cancelación de una hipoteca.

## Hechos

### I

Mediante sentencia dictada con fecha 19 de Octubre de 2004, por el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Getafe, Don Francisco Javier Achaerandio Guijarro, en autos del juicio declarativo ordinario seguidos bajo el número 416/2003 a instancia de Don José Benigno Castelao Fernández, representado por el Procurador de los Tribunales, Don Félix González Pomares y asistido por el Letrado Don Jesús Gómez García, contra la entidad mercantil «Cromotermografía y Ecografía, S.A.», con último domicilio social en la calle Cuesta de San Francisco número 11, 1.º A en la localidad de Las Rozas, Madrid, declarada en situación de rebeldía procesal, sobre la cancelación de una hipoteca, fue declarada la cancelación económica de la deuda de Noventa y seis mil novecientos veinticuatro euros con sesenta y seis céntimos (96.924,66 €), garantizada mediante hipoteca constituida en escritura

pública otorgada ante el Notario de Las Rozas, Don Andrés Campaña Ortega, el día 1 de Marzo de 1985 a favor de la entidad «Cromotermografía Ecográfica, S. A.», y procedente por tanto, la cancelación de dicha hipoteca en el Registro de la Propiedad. Se expidió mandamiento al Registro de la Propiedad número 1 de Getafe, ordenando la cancelación.

## II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad número 1 de Getafe, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendido nuevamente el despacho del presente documento que ha sido reintegrado a esta Oficina el día 8 de Febrero corriente, en unión de la sentencia firme dictada por el Juzgado número 4 de esta ciudad, el 19 de Octubre de 2004, por los siguientes defectos: La hipoteca que se pretende cancelar no aparece inscrita a favor de la entidad demandada y condenada pues se trata de una hipoteca en garantía de letras de cambio y está constituida a favor de sus tenedores presentes o futuros. Por tanto, dicha sentencia, cuyos efectos se producen entre demandante y demandado (artículo 222-3 LEC) carece de virtualidad para provocar la cancelación de un asiento que no aparece extendido a favor del demandado y condenado (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado en plazo de un mes desde su recepción, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Igualmente podrá solicitarse la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, en plazo de quince días (artículo 19 de la Ley Hipotecaria)».

## III

Don Félix González Pomares, en representación de don José Benigno Castela Fernández, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación del Registrador de la Propiedad, exponiendo los siguientes Antecedentes: 1.—La Sociedad «Salones Arisoles, S.A.» propietaria de la finca registral 957, constituyó hipoteca sobre dicha finca, mediante escritura otorgada el día 1 de Marzo de 1985, en Las Rozas ante el Notario de dicha localidad, don Andrés Campaña Ortega. Dicha hipoteca garantizaba el pago de una letra de cambio librada por importe de 1.050.000 pesetas, con vencimiento 15 de Junio de 1985, y 36 letras más libradas por importe de 418.803 cada una, con vencimientos mensuales consecutivos, el primero de ellos el 15 de Abril de 1985 y el último el día 15 de Abril de 1988, reflejándose en dicha escritura que la creación de dichas letras tenía como origen el pago de una deuda derivada de un contrato de ejecución de obras suscrito con la entidad «Cromotermografía y Ecografía, S.A.». Se enumeran en el Registro las letras creadas y se practica la inscripción a favor del tenedor, tomador o endosatario de dichos efectos. 2.—La entidad «Cromotermografía y Ecografía, S.A.» promovió demanda ejecutiva en reclamación de la letra por importe de 1.050.000 y de otro de los efectos librados por importe de 418.803 pesetas, ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Getafe, ejecutivo 64/86 que da lugar a la anotación de embargo letra E, que posteriormente se cancela por caducidad, al igual que ocurre con el procedimiento judicial. 3.—Que la entidad «Cromotermografía y Ecografía, S. A.» promovió con fecha posterior procedimiento de ejecución hipotecaria directa contra «Salones Arisoles, S.A.», cuya tramitación corresponde al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Getafe, Autos 380/86, a cuya demanda se acompañan 18 de las letras garantizadas mediante la hipoteca a que se ha hecho mención y que hoy se pretende cancelar, concretamente las de vencimiento 11 de Octubre de 1986 a 15 de Marzo de 1988, ambas inclusive. Se acompaña a la demanda las 18 letras cuyos vencimientos se han reseñado. En dicho procedimiento judicial se solicitó con fecha de 12 de Diciembre de 2002 la cancelación de la nota marginal donde se dejaba constancia de la expedición de la certificación prevista en el artículo 143 LH y se decretó la caducidad de la instancia a petición del propio procurador de la entidad demandante. 4.—Don José Benigno Castela Fernández adquirió la finca registral por adjudicación judicial acordada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Getafe en los Autos de Juicio Hipotecario del artículo 131, iniciado por dicho señor, en ejecución de una hipoteca constituida sobre el mismo local mediante escritura otorgada ante el Notario de Fuenlabrada, Don Javier López-Polín Méndez Vigo. Dicha hipoteca se constituyó en devolución de un préstamo que el señor Castela Fernández hizo a la entidad «Salones Arisoles, S.A.». 5.—Con estos antecedentes se promueve demanda de juicio ordinario para la cancelación de la mencionada hipoteca por el actual titular y propietario del inmueble señor Castela Fernández dirigiendo la demanda contra la mercantil «Cromotermografía y Ecografía, S.A.», cuya tramitación corresponde al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Getafe, autos 416/2004. 6.—En dicho procedimiento se dicta sentencia con fecha de 19 de Octubre de 2004, en cuyo fallo, se acuerda: «Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales, Don Félix González Pomares, en representación de don José Benigno Castela Fernández, contra la entidad mercantil «Cromo-

termografía y Ecografía, S.A.», debo declarar y declaro que ha sido cancelada económicamente la deuda de Noventa y seis mil novecientos veinticuatro euros y sesenta y seis céntimos (96.924,66 €), garantizada mediante hipoteca constituida por escritura pública otorgada ante el Notario de las Rozas, Don Andrés Campaña Ortega, el día 1 de Marzo de 1985 a favor de la Sociedad «Cromotermografía y Ecografía, S.A.» sobre la finca registral número 957 del Registro de la Propiedad número 1 de Getafe, inscripción 2.ª; en consecuencia procede cancelar dicha hipoteca en el Registro de la Propiedad de Getafe, todo ello con imposición de las costas de este procedimiento. 7.—Firme la sentencia, se libra mandamiento por el Juzgado al Registro de la Propiedad, para proceder a la cancelación de hipoteca, que en principio es devuelto por no adjuntarse al mismo testimonio de la sentencia dictada, lo que se subsana, presentándose dicho testimonio, suspendiéndose definitivamente el despacho del documento base a la calificación que se impugna mediante el presente escrito. Se adjuntan al escrito de recurso copia de la calificación registral, originales de los mandamientos expedidos por el Juzgado número 2 de Getafe, testimonio de la sentencia de ordena la cancelación de hipoteca, y las letras reseñadas cuyos originales obran unidos al procedimiento de ejecución hipotecaria seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Getafe, Autos 380/86 a instancia de la entidad «Cromotermografía y Ecografía, S.A.»; letras que según el recurrente no habían sido endosadas a nadie, entre otros motivos, por no haber vencido todavía, excepto las dos primeras, que si bien estaban libradas a la orden de Banco Urquijo Unión, S.A, habían sido recuperadas por la sociedad libradora ya citada. En el escrito de recurso se alegan los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.—El Registrador no tiene en cuenta el artículo 88 de la Ley Cambiaria y del Cheque en cuanto a la prescripción de la acción cambiaria. Aduce el recurrente que en la demanda dirigida contra la entidad «Cromotermografía y Ecografía, S.A.» se solicitaba que se declarase que la deuda garantizada mediante hipoteca ha sido pagada, decretándose así en la sentencia que ha adquirido firmeza Declaración de pago de deuda que se ha hecho después de un análisis racional y lógico de la prueba, porque más de la mitad de las letras garantizadas con hipoteca precisamente en las de vencimiento último su tenedor y ejecutante había sido entidad «Cromotermografía y Ecografía, S.A.», entidad libradora de las mismas (dicho extremo no se ha considerado suficientemente por el Registrador) y del mismo se desprende que el tenedor de dichas cambiales era la misma Sociedad demandada y libradora de dichos efectos en su momento, por lo que en el caso que nos ocupa existe coincidencia entre el tenedor de las letras y el demandado, cuya deuda se ha declarado extinguida por sentencia. 2.—Aún en el supuesto en que pudiera argumentarse que pese a la extinción de la deuda decretada no existe fehaciencia de que el tenedor último de las 17 letras de cambio restante sea la entidad «Cromotermografía y Ecografía, S.A.», la única acción judicial que tendría dicho tenedor sería la acción cambiaria, que de acuerdo con el artículo 88 de LCCH prescribiría a los tres años, contados desde la fecha del vencimiento, por lo que habría prescrito. 3.—Por todo lo alegado procede la cancelación total de la hipoteca máxime al existir sentencia firme que declara que la deuda ha sido pagada.

Por todo lo expuesto, se solicita se tenga por interpuesto recurso gubernativo y a la vista de las alegaciones presentadas rectifique la calificación y acuerde la cancelación o, caso de mantener aquella remita el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado a fin de resolver el presente recurso. También solicita que por el propio Registrador de la Propiedad, caso en que no quiera resolver y por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado se libre oficio a los Juzgados de Primera Instancia números 1 y 2 de Getafe, para que respecto de los Autos de Juicio Ejecutivo 64/86 y del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, número 380/86, respectivamente, se expida testimonio literal de las actuaciones o subsidiariamente de las letras y efectos reclamados en los citados procedimientos, en los cuales Don Jose Benigno Castela Fernández, no ha sido parte.

## IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe con fecha de 25 de Marzo de 2005.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los Artículos 79, 82, 103 y 156 de la Ley Hipotecaria, artículos 45, 49, 65, 84, 85, 86, 87, 88 y 89 de la Ley 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque; Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1960, 12 de marzo de 1985 y 19 de noviembre de 2004, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de marzo de 1999, 5 de Enero de 2001, 15 de Marzo de 2001, 8 de Enero de 2004, y 8 de Marzo de 2005, entre otras.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la negativa del Registrador de la Propiedad a practicar la cancelación de una hipoteca

ordenada por sentencia firme, que declara cancelada económicamente la deuda garantizada con hipoteca y ordena la cancelación registral, por no aparecer inscrita la hipoteca que se pretende cancelar a favor de la entidad demandada y condenada, al tratarse de una hipoteca en garantía de letras de cambio y estar constituida a favor de sus tenedores presentes y futuros.

2. A modo de examen formal previo, debe reiterarse por este Centro Directivo, que el informe del señor Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o fundamentos en defensa de su nota de calificación y ello por un mero principio de seguridad jurídica que impone al funcionario calificador la exposición en la misma de todos los fundamentos de derecho que, en su opinión, impiden la práctica del asiento solicitado. Cuestión distinta es que dicho informe contenga aspectos de tramitación del expediente como las fechas del recurso o las incidencias que hayan podido existir.

3. Entrando en el fondo del asunto con carácter general debe tenerse en cuenta el contenido del artículo 82 de la Ley Hipotecaria que dispone que las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia firme contra la que no se halle pendiente recurso de casación, o por escritura o documento auténtico en el que preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiera practicado la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.

La necesidad de dicho consentimiento deriva no sólo de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, sino de la propia Constitución Española, pues de otro modo se produciría indefensión del titular registral.

4. Carente de regulación en nuestra Ley hipotecaria la denominada hipoteca cambiaria, su cancelación presenta especialidades con respecto a la cancelación de las hipotecas ordinarias, por cuanto en éstas el acreedor está determinado registralmente, mientras que en las hipotecas cambiarias el acreedor queda determinado por el hecho de ser tenedor legítimo de las cambiales, habiéndose admitido, por esta Dirección General, la aplicación analógica de algunos de los supuestos previstos en el artículo 156 de la Ley hipotecaria en relación con la cancelación de títulos transmisibles por endoso o al portador.

5. Lo que se pretende en el presente expediente es la cancelación de hipoteca cambiaria mediante resolución judicial firme en procedimiento seguido contra la mercantil «Cromotermografía y Ecografía, S.A.», en situación procesal de rebeldía, como acreedora.

Ahora bien, tiene razón el registrador cuando manifiesta en su nota de calificación que la hipoteca que se pretende cancelar no aparece inscrita a favor de la entidad demandada y condenada, pues, se trata de una hipoteca en garantía de letras de cambio y está constituida a favor de sus tenedores presentes o futuros, que puede coincidir o no, con el primer tomador de las cambiales.

Es por ello, que el artículo 211 del Reglamento Hipotecario determina que si la cancelación se verifica por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del Secretario que intervenga en el procedimiento respectivo (Cfr. Resolución de 25 de marzo de 1999), por cuanto son los mismos títulos cambiarios los que legitiman al acreedor.

Ninguna de las formas previstas para la cancelación se da en el presente supuesto. No se han presentado la totalidad de los títulos y no existe certeza de que los mismos no hayan sido endosados a ulteriores tenedores, a los que perjudicaría la cancelación del gravamen hipotecario constituido en garantía de los mismos.

Consecuentemente el defecto debe ser confirmado, pues el Registrador ha limitado su calificación sobre la resolución judicial de que se trata al exclusivo fin de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si el procedimiento objeto de la resolución no ha tenido la intervención prevista por la Ley en las condiciones mínimas exigidas, para evitar que aquel sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido, como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva, debe ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20, 38 y 40, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, al haberse constituido la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las cambiales, de suerte que el derecho hipotecario se entiende transferido con la obligación garantizada, sin necesidad de hacer constar la transferencia en el Registro (Artículos 154 y 150 de la Ley hipotecaria), no resulta suficientemente acreditado que la demanda haya sido dirigida contra el legítimo tenedor de las obligaciones garantizadas en la forma establecida en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A la misma conclusión lleva el principio de relatividad de la cosa juzgada (Cfr. artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

6. No corresponde a esta resolución entrar a valorar, si el derecho de hipoteca se extingue por prescripción del crédito garantizado –habida cuenta del carácter accesorio de dicha garantía –o si no obstante subsiste hasta haber transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria,

por cuanto esta cuestión que ha sido objeto de diversas interpretaciones doctrinales y pronunciamientos jurisprudenciales (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de noviembre de 1960, 12 de marzo de 1985 y 19 de noviembre de 2004), no es una materia que pueda apreciarse directamente el Registrador (cfr. Resolución de 7 de julio de 2005)

Supuesto diferente es el contemplado en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, al posibilitar la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, en un supuesto de caducidad o extinción legal del derecho real inscrito de hipoteca.

Pero para que opere este supuesto de cancelación por caducidad o extinción legal es preciso que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Lo que ocurre en el presente caso es que no concurre el presupuesto temporal de dicha caducidad o extinción legal, al no haber transcurrido el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria. Habiéndose producido el vencimiento de la última de las letras de cambio el día 15 de Abril de 1988, y sin olvidar que consta en el Registro la interrupción del plazo de prescripción, pues el inicio de un procedimiento de ejecución, cuales son los reseñados en los «hechos», no es sino una reclamación del acreedor que conforme al artículo 1973 del Código Civil, interrumpe el plazo de prescripción de la acción, por lo que debe entenderse, que no ha prescrito la acción hipotecaria, y consecuentemente, no ha transcurrido el plazo de caducidad o extinción legal exigido por el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos expuestos.

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, 15 de febrero de 2006.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Getafe número 1.

## 5328

*RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alfredo Cremades Devis, contra la negativa del registrador de la propiedad de Tomelloso, a practicar la cancelación de anotaciones preventivas de embargo por caducidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alfredo Cremades Devis, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Carlos Medina Font, a practicar la cancelación de dos anotaciones preventivas de embargo por caducidad.

### Hechos

#### I

Don Alfredo Cremades Devis, a través de un escrito fechado el 31 de enero de 2005 solicitó la cancelación de sendas anotaciones de embargo que pesaban sobre la finca registral 31.322, tras haber recibido la certificación registral solicitada sobre la misma, puesto que ambas a pesar de la prórroga se hallaban caducadas, por ser la anotación letra K, prorrogada por la letra P, y N prorrogada por la letra R, la primera de ellas de 6 de mayo de 1992 prorrogada por la letra P con fecha de 23 de febrero 1996, mientras que la segunda de ellas, se practicó el 19 de agosto de 1993, siendo prorrogada el 25 de junio de 1997, por lo que resulta obvio que ambas anotaciones deberían ser canceladas por caducidad, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, a pesar del tenor del artículo 199 del Reglamento Hipotecario.