

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

20935 *RESOLUCIÓN de 16 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Juan Martín Godino, contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Gérgal, a practicar la cancelación de anotaciones preventivas de embargo con ocasión de la solicitud de expedición de certificación registral.*

En el recurso interpuesto por el letrado don Antonio Rengel Burgos, en nombre y representación de don Juan Martín Godino, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad interina de Gérgal, doña María Jesús Gilabert Álvarez, a practicar la cancelación de anotaciones preventivas de embargo con ocasión de la solicitud de expedición de certificación registral.

Hechos

I

Por instancia suscrita en Castelldefells, el 22 de junio de 2006, por parte de Don Juan Martín Godino, se solicitaba la expedición de certificación sobre la finca rústica, finca registral número 11.170 del término municipal de Tabernas (Almería), al objeto de que se cancelaran las anotaciones preventivas de embargo que figuraban sobre la misma (anotación de embargo letra «a» de fecha 24 de abril de 1990 prorrogada por la anotación letra «c» de fecha 19 de mayo de 1994 y anotación de embargo letra «b» de fecha 31 de diciembre de 1990 prorrogada por la anotación letra «d» de fecha 28 de octubre de 1994).

II

Presentado dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Gérgal, fue objeto de la siguiente calificación:

«Entrada N.º: 1199 del Año: 2006.-Asiento N.º: 1.137 Diario: 78.-Presentado el 27/06/2006 a las 09:35.-Presentante: Martín Godino, Juan.-Interesados: Don Juan Martín Godino.-Naturaleza: Instancia; Objeto: Certificación Privada

En relación al documento arriba reseñado, se ha observado lo siguiente: No procede cancelar las Anotaciones Preventivas de Embargo prorrogadas, en base a la Instrucción 12 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y el Notariado, que mantiene su vigencia hasta que recaiga Resolución judicial firme en el procedimiento donde fue decretada la anotación preventiva de embargo. Se matiza esta doctrina en la Resolución de 21 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2004 y otras. Pero en todo caso hay que acreditar la finalización del procedimiento en que se ordenó la anotación preventiva de embargo.

Gérgal, a 1 de julio de 2006.-La Registradora. Firma ilegible [existe sello con el nombre de doña M.ª Jesús Gilabert Álvarez].»

III

Según afirma el recurrente, dicha calificación se le notificó el 29 de agosto de 2006, extremo éste sobre el que nada expresa el informe de la Registradora que luego se dirá. Y frente a la mencionada calificación se interpuso «recurso gubernativo», con intervención de Letrado y Procurador, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con arreglo a la normativa del mismo anterior a la reforma efectuada por la Ley 24/2001,

de 27 de diciembre, por lo que mediante oficio de dicho Tribunal de 28 de septiembre de 2006 se ordenó la devolución a los mismos del escrito de interposición y documentos que la acompañan por no ser competente ya dicho Tribunal para su resolución.

Con fecha 22 de noviembre de 2006 el Letrado don Antonio Rengel Burgos, en nombre y representación de don Juan Martín Godino, interpuso recurso contra la citada calificación directamente ante esta Dirección General alegando los siguientes fundamentos de derecho: 1.º En cuanto al procedimiento, que el recurso se considere interpuesto en tiempo hábil al haberse cometido el error involuntario de su presentación ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. 2.º En cuanto al fondo, que se infringe la Resolución de esta Dirección General de 21 de julio de 2005 –que transcribe– sobre la casuística de la eficacia de la prórroga de las anotaciones preventivas de embargo en el Registro de la Propiedad.

IV

La Registradora de la Propiedad titular, doña María Azucena Morales González, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha 13 de diciembre de 2006, con entrada en este Centro el día 18 del mismo mes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 86, 322, 324, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 199.2 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1993 y 29 de enero de 2002; la Instrucción de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2000; así como las Resoluciones de este mismo Centro de 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero, 23 de mayo, 3, 11 y 18 de junio, 21 de julio y 30 de noviembre de 2005, 16, 17, 18, 21 y 23 de Febrero, 4 de marzo y 20 de octubre de 2006 y 2 de febrero de 2007.

1. Con carácter previo a la resolución de la cuestión de fondo, y a la vista del órgano ante el que fue presentado inicialmente el presente recurso (Tribunal Superior de Justicia), debe determinarse si ha de considerarse interpuesto o no dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), habida cuenta que en este expediente consta que dicha notificación se realizó el 29 de agosto de 2006 y, aunque el recurso se presentó dentro de dicho plazo en el referido órgano jurisdiccional, tuvo entrada en esta Dirección General el día 22 de noviembre de 2006.

A tal efecto, debe tenerse en cuenta que, del mismo modo que a la presentación de escritos ante los órganos jurisdiccionales no le es de aplicación lo dispuesto 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 (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1993), tampoco se ha de reconocer a los órganos jurisdiccionales idoneidad para la presentación de escritos dirigidos a órganos que carecen de aquella naturaleza (vid. Sentencia Tribunal Supremo 29 de enero de 2002); y esta doctrina ha de ser aplicable al recurso contra la calificación registral, máxime si se tiene en cuenta que la especialidad relativa a la regulación específica de los órganos y oficinas en los que el mismo puede presentarse (vid. artículo 327, párrafos primero y tercero, de la Ley Hipotecaria) así como a los diferentes efectos que en función del lugar de presentación elegido pueda producir esa interposición respecto de la prórroga del asiento de presentación (vid. párrafo cuarto del mencionado artículo 327 de la Ley Hipotecaria).

Si se atendiera únicamente a las razones expresadas anteriormente, el presente recurso debería ser objeto de inadmisión. No obstante, debe advertirse que la calificación impugnada carece de la preceptiva especificación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse

y plazo para interponerlo (cfr. el párrafo primero del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Ahora bien, por lo que se refiere a las consecuencias de dicha infracción, debe advertirse que, precisamente en beneficio del recurrente, lo que procede no es la sanción de nulidad, que implicaría que esta Dirección General debería limitarse a devolver el expediente al Registro para que se retrotrajeran las actuaciones y se diera cumplimiento estricto a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. En efecto, resulta indudable que tal consecuencia no traería más que perjuicios al interesado. Por ello, y en propio beneficio de dicho interesado (cfr. artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y la Resolución de 6 de junio de 1991), que ha optado por la interposición del recurso no obstante el referido vicio formal, debe entrarse en el análisis del fondo del asunto planteado y limitar los efectos del vicio de que adolece la calificación impugnada a su constatación, procediendo a declararlo de ese modo, si bien advirtiendo al funcionario calificador de su incumplimiento.

2. Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, 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. Y debe resolverse reiterando la doctrina de esta Dirección General que –al margen del criterio aislado recogido por la Resolución de 21 de julio de 2005, contrario al sustentado con anterioridad por este centro directivo– ha quedado sentado en la Resolución de 30 de noviembre de 2005 así como en las demás posteriores citadas en los «Vistos» de la presente y que a continuación se explicita.

3. 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 aquéllas 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.

4. 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 esta Dirección General 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 ulteriores 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 Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 Ley de Enjuiciamiento Civil. En este tercer supuesto, siendo la prórroga, y no la anotación, lo que se había practicado antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 ano-

tación 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 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 y 18 de junio de 2005, entre otras posteriores. 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 ulteriores 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».

5. 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 ulteriores». 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».

6. 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 suponría 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 Ley de Enjuiciamiento Civil, si éstas se consideraran ahora caducadas.

7. En el presente recurso, el recurrente solicita la cancelación de dos anotaciones preventivas, que a su entender se encuentran caducadas al haber transcurrido más de cuatro años desde la prórroga, entendiendo que no procede aplicar el artículo 199 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, la prórroga de tales anotaciones data de 1994, 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, han 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 anotación 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 esta Dirección General de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar análogicamente 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, así como en otras más recientes citadas en los «vistos» de la presente. 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.

8. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que las anotaciones preventivas fueron objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que quedan sometidas a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de las mismas, 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 calificación impugnada 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, 16 de octubre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20936 *RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 19 de Madrid, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Valerio Pérez de Madrid y Palá contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 19 de Madrid, don Rafael Arnáiz Eguren, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 15 de marzo de 2007 don Valerio Pérez de Madrid y Palá, Notario de Madrid, autorizó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria concedido por determinada entidad de crédito.

En dicha escritura se expresa que la citada entidad acreedora, cuyas circunstancias identificativas se detallan (entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil), está

representada por el apoderado cuyas circunstancias de identidad se especifican; que acredita la representación mediante una escritura de poder conferido en su favor por dicha entidad (escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil). Respecto del apoderado, el Notario Sr. Pérez de Madrid y Palá expresa que, de copia autorizada e inscrita de dicha escritura de poder que tiene a la vista, a su juicio y bajo su responsabilidad, «... resulta que el compareciente tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura». Y, además, después de expresar en la parte de la escritura relativa a la intervención de todos los comparecientes que les identifica por sus respectivo DNI, añade lo siguiente: «Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para este acto; juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas según la representación que ostentan y he tenido a la vista los documentos citados de los que dimana tal representación, para otorgar esta escritura de préstamo hipotecario».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid el 16 de marzo de 2007, con asiento 969 del Diario 64.º; fue posteriormente retirado y devuelto para su despacho el 26 de marzo de 2007; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente, en lo que interesa a efectos de este recurso:

«Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe suspende su inscripción, lo que se notifica al presentante y al Notario autorizante, no habiéndose tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado: ...

... En el título que se califica, la entidad acreedora interviene representada por don..., que hace uso del poder, vigente, según asegura, cuyas circunstancias de fecha, Notario y datos de inscripción son objeto de reseña por el Notario autorizante, que además, afirma lo siguiente «...y de ella a mi juicio y bajo mi responsabilidad, resulta que el compareciente tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura».

Tal y como aparece reseñado el poder, la escritura calificada no puede ser objeto de inscripción puesto que en la dación de fe del Notario sobre las circunstancias del poder, concurren dos defectos subsanables que nacen de los siguientes hechos:

I. El Notario autorizante se limita a señalar que el apoderado tiene facultades representativas suficientes “para formalizar esta escritura”, si bien no especifica cuáles son esas facultades representativas. Este tipo de redacción, impide que el Registrador de la Propiedad califique la suficiencia del poder alegado en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

II. El Notario autorizante no justifica en absoluto la congruencia del poder alegado y exhibido con el contenido del negocio jurídico que se formaliza en la escritura calificada.

Fundamentos de Derecho

Primero.—*Sobre el juicio de suficiencia.*—El exclusivo juicio del notario autorizante sobre la suficiencia del poder constituye también defecto subsanable en atención a los siguientes fundamentos de Derecho:

A) La constancia del juicio de suficiencia es una formalidad básica (como se ha señalado anteriormente) exigida por el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Decimos que se trata de una formalidad porque de todos modos, si el Notario considera que el poder no es suficiente, debe abstenerse de la formalización de la escritura o denegarla, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 145 inciso 2.º del Reglamento Notarial ya citado. Ahora bien, el juicio de suficiencia produce sus efectos en el ámbito propio del contrato formalizado en escritura pública, tal y como resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, cuya doctrina ha sido posteriormente alterada en múltiples resoluciones sobre la base de que se trata de diversas reinterpretaciones. Lo cierto es que supone una “reinterpretación” de tal alcance que implica una revocación de su fallo inicial, que tenía carácter general e interpretativo de una Ley, y que no ha sido declarada lesiva ni revocada expresamente por el Centro Directivo que la dictó.

B) Las características del juicio de suficiencia, tal y como se expresan en la escritura calificada impiden al Registrador, a través de su función calificadora, discurrir de la previa opinión del Notario. Esta posibilidad y deber del Registrador es lógica, porque de no ser así, los poderdantes quedarían indefensos ante las actuaciones de sus apoderados, facultados para elegir al Notario que crean conveniente para interpretar el poder. Como consecuencia, el poderdante, directamente afectado por la decisión del Notario correspondiente no puede, no ya intervenir en la elección del Notario, sino ni siquiera recurrir la valoración