

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1025** *Resolución de 12 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Tarragona n.º 1, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. G. P. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Tarragona número 1, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo, que había sido prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Hechos

I

Por virtud de instancia suscrita por doña M. C. G. P. el día 21 de septiembre de 2017, se solicitó la cancelación por caducidad de una anotación de embargo extendida el día 25 de noviembre de 1983, que fue prorrogada el día 5 de agosto de 1987.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Tarragona número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral del documento Se ha presentado a las 11,53 horas, del día 22 último, una instancia suscrita en Tarragona, con fecha, 21-9-2017, que motivó el asiento número 2289 del diario 215, -Antecedentes de hecho.-En la calendada instancia se solicita la extinción por caducidad de la anotación preventiva de embargo que grava la finca registral número 15902. -Fundamentos de Derecho.-Primero.-En virtud de instancia se solicita la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A de la finca registral 15902 de este Registro, alegando los arts. 77 y 86 de la Ley Hipotecaria. Examinados los libros, se advierte que la citada anotación está prorrogada por la anotación letra C, con fecha 5 de agosto de 1987. No obstante, el principio del Derecho que la Ley particular deroga a la general. En consecuencia, frente a los preceptos invocados, prevalece el art. 199.2 del Reglamento Hipotecario, aplicable a las anotaciones preventivas prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por razones de transitoriedad, conforme al art. 2.3 del Código Civil. El art. 199.2 del RH dice que, las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial, no se cancelarán después de venida la prórroga del art. 86 de la Ley Hipotecaria, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación y su prórroga hubieran sido decretadas. Esta interpretación queda confirmada por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000 y por la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2004, 11 de junio de 2005, 4 de junio de 2010 y 23 de noviembre de 2012, entre otras muchas. Por consiguiente, procede denegar la cancelación solicitada. Conforme al R.D. 1039/2003, de 1 de agosto, se le comunica su derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones para instar la intervención de un Registrador sustituto. Contra esta nota, podrá (...) Tarragona, a 29 de Septiembre de 2017. El registrador (firma ilegible), Fdo.: Joaquín María Larrondo Lizarraga».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. G. P. interpuso recurso el día 27 de octubre de 2017 mediante escrito del siguiente tenor literal: «I.–Que, en fecha 4 de octubre de 2017, he sido notificada de la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la extinción por caducidad de una anotación preventiva de embargo que se dirá, respecto a la finca registral siguiente: Finca registral 15902, inscrita al tomo 2202, libro 1348, folio 180, de este Registro, que se describe de manera siguiente: Urbana: Seis.–Piso (...) II.–Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en su propio nombre, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes: Primero: anotación preventiva de embargo.–La finca n.º 15902 (propiedad de la suscribiente) tiene inscrita una anotación de embargo sobre la mitad de la misma, en virtud de resolución del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Tarragona, según inscripción de fecha 25 de noviembre de 1983. Dicha anotación fue prorrogada en fecha 5 de agosto de 1987, según se desprende de la información registral recabada mediante nota simple expedida con fecha 15 de septiembre de 2017 (...) Segundo: instancia solicitando la cancelación.–Mediante instancia presentada con fecha 22 de septiembre de 2017 (...) la suscribiente manifestó que, habida cuenta del largo tiempo transcurrido (más de 30 años), dicha anotación preventiva se encuentra extinguida por caducidad, en virtud de lo dispuesto en los artículos 77 y 86 de la Ley Hipotecaria (LH), solicitando al Sr. Registrador de la Propiedad que cancele la anotación preventiva de embargo citada por caducidad. Tercero: calificación registral negativa.–El Sr. Registrador de la Propiedad ha emitido, con fecha 29 de septiembre de 2017, calificación negativa de la instancia presentada por la hoy recurrente (...) denegando la cancelación solicitada. Cuarto: motivación.–El Sr. Registrador de la Propiedad entiende que, frente a los preceptos invocados por la suscribiente (artículos 77 y 86 de la LH), prevalece el artículo 199,2 del Reglamento Hipotecario (RH), en virtud del cual las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en el que la anotación y su prórroga hubieran sido decretadas. Se basa en la Instrucción de la DGRN de 12 de diciembre de 2000 y algunas resoluciones de este Centro. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I. Procedencia del recurso.–(...) IV. Fondo del asunto.–Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 77 y 86 de la Ley Hipotecaria, y 199 del Reglamento Hipotecario. En virtud del artículo 77 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción. Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción. El artículo 86 de la misma Ley Hipotecaria preconiza que: Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado. Asimismo, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario establece que: La anotación preventiva que se hubiere tomado por más de un concepto caducará cuando proceda, atendiendo al plazo de la de menor duración, a no ser que se hubiere subsanado el defecto o cumplido el requisito cuya falta motivó esta última. Las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el art. 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieran sido decretadas. El contenido del artículo 86 de la Ley Hipotecaria fue modificado por la Ley de Enjuiciamiento Civil (Disposición Final Novena, apartado 2,

de la Ley 1/2000, de 7 de enero). Su redacción anterior es la siguiente: Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado. Esta redacción cohabitaba con la del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, que establece que: La anotación preventiva que se hubiere tomado por más de un concepto caducará cuando proceda, atendiendo al plazo de la de menor duración, a no ser que se hubiere subsanado el defecto o cumplido el requisito cuya falta motivó esta última. Las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el art. 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. Así, pese a que la Instrucción de la DGRN de 12 diciembre 2000 declaró expresamente que estas anotaciones se regían por la legislación anterior, considerándose en situación de prórroga indefinida, sin que fuera necesario, por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni proceder a practicar ningún asiento en el Registro de la Propiedad, caso de que a pesar de todo se librara mandamiento de prórroga, y pese a distintas resoluciones que dan cumplimiento a este criterio, resulta que tras la Resolución de esta DGRN de fecha de 21 de julio de 2005, pese a que se haya efectuado la prórroga antes del día 8 de enero de 2001 (fecha de entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil), caducará si no se efectúa otra y transcurren cuatro años desde esta fecha sin que sean prorrogadas las anotaciones. «Vistos el art. 86 de la Ley Hipotecaria según la redacción dada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y Resoluciones de esta Dirección General de 27 de febrero de 2004 y 12 de noviembre de 2004: 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 art. 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. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto» (Resolución DGRN de 21 de julio de 2005). (Resolución DGRN de 21 de julio de 2005). En nuestro caso, se inscribió la anotación preventiva de embargo en fecha 2 de noviembre de 1983 (hace casi 34 años, y la prórroga fue inscrita en fecha 5 de agosto de 1987 (hace más de 30 años), como puede verificarse en nota registral (...)) Y, una vez vigente la actual Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil (que entró en vigor el día 8 de julio de 2001 -Disposición Final Vigésima Novena de la LEC-), no consta se haya solicitado prórroga alguna de la anotación preventiva indicada. Una postura tendente a mantener la inscripción después de más de 30 años supone ser injusta y contraria a los principios de jerarquía normativa y

legalidad, así como a la prescripción (o caducidad) de derechos y obligaciones (teniendo en cuenta que el plazo máximo prescriptivo en el Código Civil es de 30 años (artículo 1963 del CC, únicamente en el caso de acciones reales sobre bienes inmuebles, la genérica son 5 años –artículo 1964 del CC–), y en el Código Civil de Cataluña de 10 años (artículo 121.20 de la Ley catalana 29/2002, de 30 de diciembre –CCC–). Así, a juicio de la recurrente, deberá entenderse que ha existido error en la calificación del Sr. Registrador y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación. En su virtud, Al Registro de la Propiedad de Tarragona N.º 1, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito: Que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad descrita, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la cancelación de la anotación preventiva de embargo citada por caducidad, en los términos interesados en el mismo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 9 de noviembre de 2017 en defensa de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 173, 174, 199 y 207 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la de 30 de noviembre de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, 6 de marzo y 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, 5, 7, 17, 18 y 21 de abril, 14 de junio, 20 de octubre y 5 de diciembre de 2006, 2 de febrero y 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero, 4 de junio y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero y 18 de junio de 2011, 8 de junio y 23 de noviembre de 2012, 10 de junio de 2014, 18 de mayo de 2016 y 13 de octubre de 2017.

1. En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogadas con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo que se plantea el problema de la posible caducidad de esta anotación preventiva de embargo prorrogada.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) 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, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. La normativa aplicable a estos supuestos debe ser la vigente en ese momento es decir la recogida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, antes de la reforma de dicho artículo que introdujo la propia Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, siendo necesaria una sola prórroga de la anotación, lo cual supone en el caso que nos ocupa la vigencia de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende.

Según la Resolución de 30 de noviembre de 2005 de este Centro Directivo «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»; la legislación anterior aplicable es la del artículo 199 del Reglamento Hipotecario (virtualmente derogado hacia el futuro por la Ley de Enjuiciamiento Civil), según el cual esas anotaciones practicadas y prorrogadas con anterioridad tienen prácticamente una duración indefinida: 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 Hipotecaria, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas.

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 primero, de la Ley Hipotecaria que estuvo vigente hasta el día 8 de enero de 2001 venía a establecer que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquellas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, se permitía una única prórroga por un plazo de cuatro años más. La existencia de esta prórroga única de cuatro años venía provocando especiales problemas en el caso de las anotaciones preventivas judiciales, por lo que en la reforma reglamentaria de 1959 se consideró que debían mantener su vigencia durante toda la vida del proceso, teniendo en cuenta que la duración de éste no es previsible, e incluso que puede tener una duración superior a los cuatro años. Por otro lado, 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 y 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.

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.º 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, se dictó la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la de 30 de noviembre de 2005. Se consideró derogado el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, con base a lo cual se determinó 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».

El fundamento del criterio interpretativo de este Centro Directivo fue incrementar la 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 en el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, considerándose por tanto la prórroga indefinida, sin necesidad de solicitar su renovación a los cuatro años.

En definitiva, con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la Resolución 30 de noviembre de 2005, 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 y que no cabe su cancelación por caducidad. Por el contrario, si la prórroga se ha decretado expresamente y presentado en el Registro 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. Criterio que ha sido confirmado en numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), dándose ahora por reproducidas, sin que proceda ahora recogerlas de nuevo en toda su extensión.

En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación 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.º 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. Ello supone que el defecto ahora confirmado será fácilmente subsanable mediante la acreditación de la fecha de la citada resolución judicial firme, que –dada la antigüedad de la anotación preventiva– presumiblemente tendrá más de seis meses.

Por lo que se refiere a la alegación de la recurrente, relativa a la prescripción de las acciones tanto en el Código Civil, como en la legislación catalana (cita los artículos 1963 del Código civil y 121.20 del Código civil de Cataluña), se ha de traer a colación la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2016, en la que se dice que el expediente de liberación de cargas, no es medio hábil para la cancelación de las anotaciones preventivas prorrogadas, en caso como el que ahora nos ocupa, dado que según el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, el expediente se aplica a cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso; y no resulta medio hábil para la cancelación de anotaciones de embargo, porque «el embargo, no es algo que, en sí mismo sea susceptible de uso o no uso, ni tampoco de prescripción, pues tal medida procedimental subsiste en tanto no sea expresamente revocada por la autoridad administrativa o judicial que la decretó», y en cuanto a la cita de la recurrente relativa al artículo 1964 del Código Civil, se entiende inaplicable dicho argumento por la razón expuesta en la Resolución citada y además no se puede entrar en el tema de la prescripción en el seno de este recurso, ya que ni en la calificación registral, ni el recurso se puede entrar a valorar las pruebas que acrediten si se ha producido o no la prescripción, debiendo centrarse no en la prescripción de la acción, sino en la caducidad del asiento.

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 previsibles dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por este Centro Directivo, desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero, 23 de mayo y 18 de junio de 2005 y 4 de junio de 2010.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 12 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.