

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10444** *Resolución de 9 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2 a practicar la cancelación por caducidad de una hipoteca y de varias anotaciones preventivas de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña O. P. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Marbella número 2, doña Evangelina Calvo de Castro, a practicar la cancelación por caducidad de una hipoteca y de varias anotaciones preventivas de embargo.

#### Hechos

I

Por instancia suscrita por doña O. P. L., el día 23 de febrero de 2018, se solicitó la cancelación por caducidad de una hipoteca y de tres anotaciones preventivas de embargo, letra D, prorrogada por la letra I de fecha 1 de agosto de 1994; letra F, prorrogada por la J, de fecha 2 de julio de 1996, y letra H, prorrogada por Letra K, de fecha 2 de julio de 1996.

II

Presentada el día 23 de febrero de 2018 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora del Registro de la Propiedad de Marbella n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 854, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos

I. El documento objeto de la presente calificación, instancia suscrita en Marbella por doña O. P. L., el día veintitrés de febrero de dos mil dieciocho, fue presentada el día veintitrés de febrero último, Asiento 314 del Diario 145.–

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1) Se solicita la cancelación, por caducidad, de las anotaciones preventivas letras D prorrogada por letra I con fecha 1 de agosto de 1994; F prorrogada por J con fecha 3 de junio de 1995; y, H prorrogada por la K con fecha 2 de julio de 1996, así como la hipoteca objeto de la inscripción 5.<sup>a</sup>

2) Falta legitimar la firma.–

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes.

#### Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la

legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1) Las anotaciones letras D, F, H, cuya cancelación por caducidad se solicita, fueron prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la actual LEC,- (8 de enero de 2001) por lo que según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no caducan por transcurso de plazo, pues se encuentran prorrogadas indefinidamente, sin perjuicio de poder instar la cancelación cuando hayan transcurrido seis meses desde la firmeza de la resolución judicial dictada en el procedimiento de que se trata, por analogía con el artículo 157 últ. LH.-Así resulta, entre otros, de la DGRN de fecha 30 de noviembre de 2015.-En cuanto a la hipoteca, tampoco cabe la cancelación por caducidad, al no haber transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el art. 128 LH.-Resulta del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria «A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá precederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando 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, siempre que dentro del año siguiente no resulta del mismo que han sido renovados, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca».-

2) Conforme al artículo 103 de la L.H. y 193,4 del R.H., es claro que el principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la cancelación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma o bien, la instancia debe firmarse y ratificarse ante el Registrador».-Y con carácter general, Artículo 3 de la LH: «Para que puedan ser inscribibles los títulos expresados en el artículo 2, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».-Artículo 33 del RH: «Se entenderá por título para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por si solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».-Art. 34 del RH: «Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos».

Formas de subsanación

1. Rectificar en los términos expuestos.

En su virtud acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican, en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título,

durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Marbella, a 9 de marzo de 2.018. La Registradora (firma ilegible). Fdo: Evangelina Calvo de Castro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña O. P. L. interpuso recurso el día 13 de abril de 2018 mediante escrito en el que expresaba los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Primero. El pasado día 14 de Marzo de 2018 la que suscribe presentó en el Registro de la Propiedad N.º 02 de Marbella, solicitud de cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas Letras D, prorrogada por Letra I de fecha 01 de Agosto de 1994; Letra F, prorrogada por Letra J, de fecha 2 de Julio de 1996; Letra H, prorrogada por Letra K, de fecha 2 de Julio de 1996; así como la hipoteca objeto de la inscripción 5.ª;

Segundo. Que mi solicitud de cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas Letras D, prorrogada por Letra I de fecha 01 de Agosto de 1994; Letra F, prorrogada por Letra J, de fecha 2 de Julio de 1996; Letra H, prorrogada por Letra K, de fecha 2 de Julio de 1996, fue objeto de calificación desfavorable por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad, y que la ya citada Nota de Calificación desfavorable tuvo como causa el hecho de que «...fueron prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la actual LEC (8 de Enero de 2001) por lo que según Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no caducan por transcurso de plazo, pues se encuentran prorrogadas indefinidamente...» (Sic).

Tercero. Que desconoce absolutamente en qué puede afectar el hecho de la solicitud de cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas, a la entrada en vigor de los términos de redacción de la nueva LEC toda vez el acto jurídico de cancelación por caducidad se encuentra normativamente regulado ex LH y RH y no por la LEC. No obstante lo anterior, el Art. 9.3 CE declara que la Constitución garantiza «...la irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales» extremo asimismo reconocido por resoluciones judiciales dimanantes del Tribunal Constitucional. En igual sentido y misma finalidad se pronuncia el Art. 2.3 del Real Decreto de 24 de Julio de 1889 del Código Civil (en adelante, CC), extremo que la Nota de Calificación desfavorable hace que acontezca en mi caso habida cuenta de que la normativa que se pretende me resulte aplicable (antigua LEC) es manifiestamente una disposición restrictiva. Asimismo el Art. 86 LH en momento alguno se refiere ni declara el carácter indefinido de las prórrogas ni del hecho de la no caducidad por transcurso de plazo de las anotaciones preventivas anteriores a la promulgación de la nueva LEC «Las anotaciones preventivas cualquiera que sea su origen caducarán a los 4 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» tal y como afirma la Sra. Registradora. A este efecto, esta parte invoca expresamente el Art. 3.1 CC «los normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras...»;

Cuarto. Por otra parte y en relación a lo anterior, la Sra. Registradora en su Nota de Calificación desfavorable alega respecto al carácter indefinido de las prórrogas, la

Doctrina que emana del contenido de la Resolución de la DGRN de 30 de Noviembre de 2015. Consultadas las Resoluciones de la DGRN de 30 de Noviembre de 2015 (existen 6), ninguna de ellas se refiere ni contempla un supuesto de hecho idéntico ni tampoco análogo al que en este caso concurre, por lo que desconozco el criterio normativo-doctrinal que alega la Sra. Registradora, extremo que provoca en mi persona indefensión;

Quinto. Que, por otra parte y referido al carácter indefinido de las prórrogas a la que se refiere la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad en su Nota de Calificación desfavorable y que declara comprendida en la Resolución de la DGRN de 30 de Noviembre de 2015, resolución inexistente por otro lado, he de indicarles que las Resoluciones de la DGRN invocadas por mí en la solicitud de cancelación por caducidad referida, a saber: Resolución de 27 de Junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 182 de 31 de Julio de 2013, Págs. 55845 a 55847); Resolución de 3 de Marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 82 de 04 de Abril de 2014, Págs. 28835 a 28837); Resolución de 23 de Enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 38 de 13 de Febrero de 2014, Págs. 13186 a 13186), y, Resolución de 29 de Abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 152 de 23 de Junio de 2014, Págs. 48560 a 48563), Resoluciones todas ellas existentes y con pleno valor doctrinal, no han sido tenidas en cuenta y, por tanto, han sido obviadas a la hora de dictar la Nota de Calificación desfavorable por parte de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad, extremo que corrobora el hecho de haber provocado en mi persona indefensión;

Sexto. Respecto a lo que se aduce en el fundamento de Derecho II, 1) de la Nota de Calificación desfavorable y referido a la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup>, en cuyo caso «...tampoco cabe la cancelación por caducidad al no haber transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria, recogido en el Art. 128 LH...» (Sic), esta parte invoca expresamente tanto el contenido normativo del Art. 128 LH «La acción hipotecaria prescribirá a los 20 años, contados desde que pueda ser ejercitada» como el del Art. 1964.1 CC «La acción hipotecaria prescribe a los veinte años», ambos en su literalidad e integridad, por lo que, constituida la hipoteca con fecha 24 de Octubre de 1.989; expedida Certificación de Cargas con fecha 21 de Febrero de 1.991; y no habiéndose producido acto procesal alguno tendente a suspender los plazos, ha transcurrido en exceso el plazo temporal de prescripción de la acción hipotecaria, siendo por tanto, procedente la cancelación antedicha; y,

Séptimo. Por último, y referido al contenido del fundamento de Derecho II, 2) de la Nota de Calificación desfavorable, referente a lo imprescindible del requisito de que en la solicitud de cancelación por caducidad figure la identificación con plena certeza del solicitante, bien mediante ratificación por parte del interesado ante el Registrador o bien por legitimación notarial de firma de conformidad con el párrafo in fine del Art. 193.4 RH, (...) adjunto al presente, remito original de testimonio notarial otorgado por don Juan Luis Gómez Olivares, con fecha 26 de Marzo de 2018, anotado con el N.º 146 por el que el Notario acredita el hecho de haber procedido a la legitimación de mi firma, al haber signado nuevamente y al lado de mi rúbrica original, nueva firma en presencia del Notario. Se remite el original del testimonio notarial, con objeto de que la Dirección General de los Registros y del Notariado, proceda a su remisión a la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad N.º 02 de Marbella, para así dar por cumplido el requisito de legitimación notarial de la firma que ocasionó la calificación desfavorable.

Por todo lo antes expuesto,

Solicito

A la Dirección General de Registros y del Notariado, que admita el presente escrito junto a los documentos que acompaño; tenga por presentado recurso potestativo contra la Nota de Calificación desfavorable y negativa de fecha 14 de Marzo de 2018 emitida

por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad N.º 02 de Marbella, y se proceda por tanto, previos los trámites que más procedan, a dictar Resolución ordenando la práctica de las cancelaciones antedichas y se me comunique y ponga de manifiesto el resultado del presente (...).

#### IV

La registradora de la Propiedad, mediante escrito de fecha 19 de abril de 2018, elevó el expediente con su preceptivo informe a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 173, 174, 199 y 207 del Reglamento Hipotecario, 1964 del Código Civil; 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, 19 de septiembre y 4 y 10 de noviembre 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, 13 de octubre de 2017 y 12 de enero de 2018.

1. En primer lugar, en el presente recurso se debate sobre la posibilidad de cancelar por caducidad tres anotaciones preventivas de embargo que, según el historial registral de la finca, han 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).

2. 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 de Enjuiciamiento Civil 1/2000, siendo necesaria una sola prórroga de la anotación, lo cual supone en el caso que nos ocupa la vigencia de las anotaciones 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 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. 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.

Ocorre, 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 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 de 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 las anotaciones 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 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.

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, 4 de junio de 2010 y 12 de enero de 2018.

La recurrente hace referencia al principio de irretroactividad de las normas desfavorables, consagrado en el artículo 9 de la Constitución Española, pero en el presente caso lo que sostiene la registradora es precisamente la aplicación de la normativa vigente en el momento de practicarse las prórrogas, es decir, no se produce, en ningún momento una aplicación retroactiva de la norma.

3. En cuanto a la hipoteca, cuya cancelación por caducidad también se solicita por la ahora recurrente, consta que la misma se formalizó por plazo de 10 años, en escritura otorgada el día 20 de junio de 1989, por lo que el último pago debió efectuarse el día 20 de junio de 1999, y es a partir de esa fecha cuando han de computarse los 20 años, conforme a los artículos 1964 del Código Civil y 82 de la Ley Hipotecaria («contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad») a los que ha de añadirse un año más, dada la expresión del artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca». En el presente caso, si bien consta la iniciación de la ejecución, no se ha producido la ejecución de la misma con adjudicación de la finca. Por lo tanto, no ha habido vencimiento anticipado y el plazo concluirá el día 20 de junio de 2020.

4. Respecto del último defecto, indica la recurrente que acompaña testimonio de legitimación de firma; mas, sin perjuicio de que dicho testimonio pueda salvar el defecto, si se vuelve a presentar el título en el Registro, no puede ser tenido en cuenta en la resolución del presente recurso, pues, según doctrina reiterada de este Centro Directivo, no puede sustentarse la resolución del recurso en documentos que no tuvo a la vista la registradora en el momento de extender la nota de calificación, como resulta, entre otras muchas, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 10 de noviembre de 2008 y 5 de febrero de 2009.



Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 9 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado,  
Francisco Javier Gómez Gáligo