

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20992 *Resolución de 24 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Salou, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo conforme a lo dispuesto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto doña C. R. P. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Salou, don Juan Pablo de la Cruz Martín, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo conforme a lo dispuesto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por doña C. R. P., se solicitaba la emisión de una certificación de la finca registral número 20.427 del término municipal de Salou y, a su vez, la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letra «G», practicada el día 30 de mayo de 1985 y prorrogada por la letra «L» en fecha 23 de junio de 1989; letra «H», practicada el día 10 de diciembre de 1985 y prorrogada por la letra «K» en fecha 25 de mayo de 1989, y letra «I», practicada el día 17 de enero de 1986 y prorrogada por la letra «J» en fecha 20 de abril de 1988.

II

Presentada el día 26 de julio de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Salou, se emitió la certificación solicitada el día 18 de agosto de 2022, siendo calificada negativamente por el registrador la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo anteriormente citadas, indicando en dicha calificación el registrador lo siguiente:

«Hechos

Primero.

Mediante instancia remitida electrónicamente a este Registro de la Propiedad el día 26 de julio de 2022, presentada el día siguiente a las nueve horas bajo el asiento 1458 del diario 80 se solicita la expedición de certificación de dominio y cargas de la finca 20427 de este Registro de la Propiedad.

En la misma instancia se solicita la cancelación de embargos al amparo del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

Segundo.

La finca aparece gravada con las siguientes anotaciones preventivas de embargo:

– Anotación preventiva de embargo letra G practicada el día 30 de mayo de 1985 prorrogada por la letra L de fecha 23 de junio de 1989. No consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.

– Anotación preventiva de embargo letra H practicada el día 10 de diciembre de 1985 prorrogada por la letra K de fecha 25 de mayo de 1989. No consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.

– Anotación preventiva de embargo letra I practicada el día 17 de enero de 1986 prorrogada por la letra J de fecha 20 de abril de 1988. No consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.

Con esta misma fecha se ha expedido la certificación de dominio y cargas solicitada en la instancia. No se procede a la cancelación de las anotaciones referidas en virtud de los fundamentos de derecho que se consignan a continuación.

Fundamentos de Derecho

Primero.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero que "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Segundo.

De lo expuesto en los hechos resulta que se solicita la cancelación de una serie de anotaciones preventivas de embargo prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tercero.

Antes de entrar en la fundamentación jurídica de la denegación de la cancelación solicitada parece procedente realizar una *[sic]* examen somero de la evolución legislativa y la doctrina de la Dirección General, antes de los Registros y del Notariado y hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en lo relativo a la duración de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial.

Señala R. S. que antes de la reforma hipotecaria de 1944 las anotaciones preventivas que por su índole no tenían un plazo especial de caducidad no caducaban nunca, circunstancia ésta que se daba en las anotaciones preventivas de demanda, de embargo u otras análogas.

Esta situación generaba importantes inconvenientes prácticos. Para obviarlos la reforma hipotecaria de 1944 instauró el principio general de caducidad de todas las anotaciones preventivas de embargo. En cuanto a las practicadas con anterioridad a 1 de julio de 1945 la disposición transitoria segunda estableció el régimen de caducidad aplicable a las mismas. Respecto de las que se practicasen con posterioridad, el artículo 86 de la Ley estableció que "Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo de caducidad 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".

El régimen resultante de la reforma de 1944 establecía, por tanto, un plazo de caducidad general de las anotaciones preventivas de cuatro años con posibilidad de una única prórroga por plazo de cuatro años más transcurrido el cual la anotación preventiva caducaba sin posibilidad de volver a ser prorrogada. Ello no impedía que, producida la caducidad, la autoridad judicial pudiese volver a ordenar la práctica de una nueva anotación, pero la misma tendría su propia preferencia registral y no la derivada de la anotación anterior que había incurrido en caducidad.

La solución adoptada pecaba, en opinión de los autores, de simplista pues no tenía en cuenta que los procedimientos judiciales podían prorrogarse en el tiempo más allá de los ocho años de duración máxima de la anotación.

Por tal motivo la reforma del Reglamento Hipotecario operada por Decreto de 17 de marzo de 1959 dio nueva redacción al artículo 199 del Reglamento Hipotecario disponiendo en su párrafo segundo que "Las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad después de vencida la prórroga establecida en el artículo ochenta y seis de la Ley hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas", con ello tales anotaciones quedaban prorrogadas de manera indefinida, circunstancia ésta que justificaba el Preámbulo del citado Decreto señalando que "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. Además, con la reforma se salva la falta de concordancia de los artículos ochenta y tres y ochenta y seis de la Ley Hipotecaria".

No resulta procedente examinar ahora las críticas a que dio lugar esta norma, tanto en cuanto a su posible extralimitación respecto del contenido de la ley, como en cuanto a si no hubiese sido más adecuado establecer un sistema de prórrogas sucesivas sin limitación en su número, pues lo cierto es que la misma resultó de plena aplicación.

Cuarto.

La vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya entrada en vigor se produjo el día 8 de enero de 2001, aborda de nuevo el problema de la duración de las anotaciones preventivas dando nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria que pasa a establecer 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", con ello se adopta el sistema que proponían los autores de no establecer prórrogas de duración indefinida, sujetando toda anotación preventiva a un plazo de caducidad, pero permitiendo que la misma pueda ser prorrogada cuantas veces se considere necesario por la autoridad judicial, sin limitación a un número determinado de prórrogas posibles.

Sin embargo, y a diferencia de lo que sucedió con la reforma hipotecaria de 1944, no se estableció un régimen transitorio respecto de las anotaciones preventivas practicadas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva norma, lo que planteó la cuestión relativa a cual era el régimen de duración de tales anotaciones, señaladamente las que, al amparo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario tenían duración indefinida.

Para dar solución a la cuestión planteada la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000 estableció una serie de reglas interpretativas del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. En lo que afectan a la materia que nos ocupa tales reglas fueron las siguientes:

– III. Se debe entender derogado, a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley 1/2000, por ser esta norma de mayor rango y posterior, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, el cual ha venido amparando que las anotaciones preventivas prorrogadas no caduquen hasta que se ordenase así expresamente por la autoridad que las decretó.

– IV. 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.

– 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.

Por tanto, según el criterio interpretativo de la Dirección General, las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial y prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o cuyo mandamiento ordenando la prórroga estuviese presentado en el Registro a la fecha de dicha entrada en vigor, continuarían rigiéndose por la normativa anterior teniendo, por tanto, una duración indefinida, sin que fuese posible su prórroga por mandamiento de la autoridad judicial, prórroga que, aunque se hubiese decretado, no podía tener acceso al Registro.

Tampoco resultaba posible reconducir dichas anotaciones a la normativa vigente mediante la prórroga de las mismas ordenadas y practicada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En la actualidad esa posibilidad si cabría con la expedición de la certificación de dominio y cargas en función de la interpretación que realiza la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021.

Nada decía expresamente la Instrucción, pero de la misma cabe inferir, como aclaró posteriormente la resolución de 30 de noviembre de 2005, que si la anotación preventiva se había practicado con anterioridad a la entrada en vigor de la ley de Enjuiciamiento Civil y el mandamiento ordenando su prórroga se presentaba con posterioridad a dicha entrada en vigor, la duración de dichas anotaciones se reconducía al nuevo régimen del artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

La doctrina que, a partir de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil y conforme a la Instrucción del año 2000, vino sentando la Dirección General, entre otras en resoluciones de 24 de mayo de 2001, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004 y 18 de junio de 2005 fue, conforme declara la resolución de 30 de noviembre de 2005, la de 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".

Esto no obstante, en alguna resolución como la de 12 de noviembre de 2004 se anticipaba un posible cambio en esa doctrina intentando reconducir estas anotaciones al nuevo régimen del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, separándose del criterio de la Instrucción del año 2000, al entender que si cabría la posibilidad de prórroga de estas anotaciones la cual debería haberse presentado en el Registro antes del transcurso del plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, transcurrido el cual sin que la anotación hubiese sido prorrogada la misma incurría en caducidad y podía ser cancelada.

Este criterio lo plasma en la práctica la resolución de 21 de julio de 2005 la cual declara que "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".

La doctrina señalada fue modificada por la resolución de 30 de noviembre de 2005 declarando que "5. Teniendo en cuenta la disparidad de enfoques reseñada, este Centro Directivo quiere zanjar definitivamente la cuestión, volviendo al criterio expresado de la Instrucción de 13 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 supondría 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 LEC, si éstas se consideraran ahora caducadas.

En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario...".

Esta doctrina ha sido reiteradamente mantenida con posterioridad a dicha resolución por parte de la Dirección General.

Quinto.

La reforma de la Ley Hipotecaria operada por la ley 13/2015 ha dado nueva redacción al artículo 210 de la Ley Hipotecaria planteándose la cuestión de si al amparo del mismo es posible la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El examen del precepto legal permite distinguir dos tipos de procedimiento:

1.º El regulado en las reglas primera a séptima del número 1 del mismo conforme al cual "El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas".

Se trata de un procedimiento que no determina caducidad alguna de un asiento registral, puesto que la cancelación derivada del mismo no se produce por efecto del transcurso de un determinado plazo de tiempo de duración del asiento, sino que se trata de un supuesto de extinción de un asiento registral y la consiguiente cancelación del mismo como consecuencia de la extinción del derecho inscrito por prescripción, caducidad o no uso.

2.º El regulado en la regla octava del mismo número cuando dispone que "No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos".

A diferencia del anterior se trata de un supuesto de cancelación de un asiento registral no por la extinción del derecho inscrito, el cual puede estar vigente, haberse

extinguido o incluso haber sido ejercitado, sino como consecuencia de la caducidad del propio asiento al establecer la ley un determinado plazo de duración del mismo, concurriendo las circunstancias que determina el precepto legal.

De los diferentes supuestos que regula la norma el único que, en su caso, podría ser aplicable a las anotaciones preventivas de embargo es el contemplado en el párrafo segundo.

Se hace necesario examinar la posible aplicación de dichos procedimientos a la cancelación por caducidad de anotaciones preventivas de embargo prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debiéndose precisar que, a diferencia de lo que hasta aquí se ha expuesto no nos encontramos con una cuestión relativa a Derecho transitorio, sino a la posible aplicación de un nuevo procedimiento para la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sexto.

En relación al procedimiento de cancelación del asiento por prescripción, caducidad o no uso, tuvo ocasión de pronunciarse la resolución de 18 de mayo de 2016 declarando que "estando fuera de duda que el asiento de anotación de embargo está plenamente vigente, sí se plantea si podría obtenerse su cancelación por la vía del expediente regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro, establece que 'el titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes'.

Como resulta claramente de la dicción legal, se precisa que la carga o derecho que grave la finca haya quedado extinguido por prescripción, caducidad o no uso.

Y es claro que un embargo, que en esencia no es propiamente un 'derecho' real, ni de goce –como sería, por ejemplo, un servidumbre– ni de configuración jurídica –como sería por ejemplo un derecho de opción, o retracto–, sino una medida administrativa o judicial que afecta de modo especial un determinado bien a la satisfacción de las responsabilidades pecuniarias que se deriven de un determinado procedimiento. Por tanto, 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. Por tanto, el procedimiento del artículo 210 de la Ley Hipotecaria no es el medio hábil para obtener la cancelación de anotaciones de embargo vigentes como la que es objeto del presente recurso".

A mayor abundamiento de lo que declara la Dirección General conviene precisar cuál es el derecho que accede al Registro mediante la anotación preventiva puesto que todo proceso de ejecución en que se decreta el embargo de bienes supone la realización forzosa de una obligación de carácter dinerario de manera que, si se llega a la conclusión de que a través de la anotación preventiva se está garantizando la realización forzosa de un derecho de crédito, éste si estaría sujeto a prescripción.

Declara, sin embargo, la resolución de 22 de noviembre de 2019 que el embargo es una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación, traba que tiene eficacia real a través del embargo y de manera más contundente la resolución de 15 de julio de 2020 que "lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución".

Compartiendo plenamente el criterio de la Dirección General, si lo que garantiza la anotación preventiva es el embargo en sí, no la obligación que está siendo objeto de ejecución, y siendo el embargo una medida cautelar que no está sujeta ni a plazo de prescripción ni a plazo de caducidad, como tampoco se produce caducidad de la instancia en los procesos de ejecución (artículo 239 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), ni se producía con la legislación anterior (artículo 418 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881), resulta

evidente la imposibilidad de cancelar la anotación preventiva de embargo por el procedimiento del artículo 210.1 reglas primera a séptima de la Ley Hipotecaria.

Pero es más, aunque se admitiese la posibilidad de utilizar este procedimiento sobre la base de la prescripción de la obligación garantizada con el embargo, el resultado del mismo necesariamente obligaría a considerar como no prescrita la obligación y ello como consecuencia de que durante el curso de las actuaciones judiciales, sean de declaración, sean de ejecución, no puede tener lugar la prescripción de la obligación.

Como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de enero de 2003, dictada en sede de jurisdicción contencioso-administrativa pero cuyo razonamiento se entiende igualmente aplicable a la civil por existir identidad de razón "la interrupción de la prescripción que produce (la interposición de la acción) no es momentánea –como en otros casos– con inmediata reanudación del plazo prescriptivo –como parece sostener la recurrente– sino que permanece durante la normal tramitación del proceso... pues en los demás casos el impulso del procedimiento y la adopción de las resoluciones pertinentes, sin perjuicio de los supuestos de caducidad de la instancia, es responsabilidad del órgano jurisdiccional".

Confirman lo anterior los artículos 556 y 557 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que al determinar las causas de oposición a la ejecución distinguen claramente entre la ejecución de resoluciones judiciales, arbitrales y acuerdos de mediación admitiendo como causa, entre otras, la caducidad de la acción ejecutiva, esto es cinco años desde la firmeza de sentencia o resolución (artículo 518), pero no la prescripción o caducidad del derecho, cuestión ésta que habría tenido que plantearse en el procedimiento declarativo, y la ejecución fundada en títulos no judiciales o arbitrales en que sí se puede fundar la oposición en la prescripción o caducidad de la obligación cuya ejecución se pretende.

Séptimo.

Procede examinar ahora el procedimiento a que se refiere el párrafo segundo de la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Como señalé, dispone dicho precepto que "Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía".

La resolución de 22 de noviembre de 2019 ya dejó entrever la posibilidad de que las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil podrían ser objeto de cancelación al amparo de dicho precepto. Es la resolución de 15 de julio de 2020 y posteriormente la de 30 de septiembre de 2021 las que resuelven la cuestión en sentido afirmativo.

El argumento de la Dirección General deriva directamente de la expresión legal de "cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales" señalando, con base en la doctrina del Tribunal Supremo, que "Sentadas tales premisas, de las que se concluye que la anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio pero si tiene una indudable eficacia real, resulta que encaja sin dificultad en la expresión de 'cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales' que utiliza la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria" concluyendo que el plazo de 20 años debe computarse desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda, sea la prórroga del embargo sea la nota de expedición de la certificación de dominio y cargas.

Compartiendo, como se comparte, el argumento de fondo de la Dirección General sobre que el embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real que alcanza efectividad *erga omnes* con su anotación preventiva, se discrepa respetuosamente de la conclusión a que se llega y es la de la posibilidad de utilizar este procedimiento para

cancelar anotaciones preventivas de embargo prorrogadas antes de la entrada en vigor de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

Desde el punto de vista del registrador que suscribe el precepto debe ser objeto de examen en su conjunto y así:

1.º Habla de inscripciones, no de anotaciones preventivas, para después referirse a hipotecas, condiciones resolutorias, es decir derechos que necesariamente acceden al Registro a través de un asiento de inscripción. Y esta exigencia debe también predicarse respecto de las cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales.

La expresión inscripción debe interpretarse en sentido estricto, esto es en el de asiento de inscripción, no en un sentido amplio comprensivo de cualquier tipo de asiento y esto es así porque el régimen de caducidad de las anotaciones preventivas está expresamente regulado en la ley. Si la nueva ley hubiese querido que este precepto se aplicase a asientos de anotación preventiva, apartándose del régimen general de caducidad de las mismas, así lo habría dispuesto o, al menos, habría establecido un régimen transitorio para las anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que no se ha hecho.

2.º En segundo lugar la ley fija un plazo de 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada, exigencia ésta que debe entenderse referida a que la obligación debe estar garantizada con el derecho inscrito y cuya inscripción, por disposición de la ley, ha incurrido en caducidad.

Es necesario recordar que es doctrina reiterada de la Dirección General, que se comparte plenamente, que en la anotación preventiva de embargo "lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución... Es por ello, que la anotación de embargo no es constitutiva ni supone afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución" (resolución de 15 de julio de 2020). La anotación preventiva garantiza la medida cautelar, el embargo, esto es la afección del bien al resultado del proceso de ejecución en que se decreta el embargo.

Por tanto, en la anotación preventiva de embargo, no existe obligación alguna garantizada con la misma como exige el precepto legal.

3.º Además el precepto indica que si no existe en el Registro asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada el plazo será de cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, norma ésta que, siguiendo el criterio interpretativo de la Dirección General nunca podría ser de aplicación a las anotaciones preventivas de embargo y ello por dos razones:

3.1 Porque si tanto la prórroga de la anotación como la nota marginal de la expedición de certificación de cargas son asientos relativos a la reclamación de la obligación garantizada, siempre existirá constancia registral de dicha reclamación, con lo que nunca podrá resultar de aplicación el plazo de 40 años.

3.2 Porque es doctrina reiterada de la Dirección General que la anotación preventiva, aunque conste en ella un ejecutante, no publica titularidad alguna en favor de éste y así declara la resolución de 1 de octubre de 2014 que "corresponde al juez apreciar la sucesión procesal del demandante (artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), por lo que no debe haber obstáculo para practicar la prórroga de la anotación de embargo, ni para la expedición de la certificación de dominio y cargas del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni para la inscripción del resultado del procedimiento de ejecución aunque la adjudicación se verifique a favor del cesionario, sin necesidad de asiento previo a favor de éste, a modo de tracto sucesivo, por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al Registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución.

Todo ello se entiende sin perjuicio de que la sucesión procesal en la posición de anotante, apreciada judicialmente y resultante del mandamiento, pueda ser objeto de nota marginal en la anotación de embargo, pues dicha nota puede tener la

consecuencia, en la hipótesis de ejecución de una carga con rango preferente, de precisar la comunicación en la expedición de certificación de cargas y gravámenes al nuevo titular de la anotación (cfr. Resolución de 29 de junio de 2013).

Esta es una diferencia sustancial entre un procedimiento de ejecución ordinario y un procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados, pues en este caso sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria)".

Por tanto, no publicando la anotación de embargo titularidad registral alguna tampoco podría resultar de aplicación el plazo de 40 años para su cancelación por caducidad.

La ratio de la norma es la de facilitar la cancelación de inscripciones de derechos respecto de los que, con base en los asientos registrales, no es posible determinar la prescripción, caducidad o no uso del derecho inscrito por la vía del procedimiento regulado en las reglas primera a séptima, lo que impide la utilización del mismo, motivo por el que se acude al mecanismo de la cancelación del asiento de inscripción no por la vía de la extinción del derecho inscrito, sino por la de la caducidad del propio asiento de inscripción.

En definitiva, se considera que la norma tiene un ámbito de aplicación perfectamente determinado por la misma y se refiere a derechos inscritos, no anotados, que garanticen el cumplimiento de una obligación lo que, con los argumentos de la propia Dirección General, no es posible apreciar en la anotación preventiva de embargo.

Octavo.

Por otro lado hay que hacer referencia a un argumento que no ha sido tenido en cuenta en las resoluciones de la Dirección General y es el relativo a que el embargo, la medida cautelar, no está sujeta ni a caducidad ni a prescripción. Es más, como se indicó anteriormente, tanto en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 como en la vigente Ley los procesos de ejecución no están sujetos a caducidad de la instancia.

Ello quiere indicar que cualquiera que sea el número de años transcurrido desde que se inició el proceso, cualquiera que sea el número de años durante los cuales el proceso haya estado inactivo o paralizado, el ejecutante, en cualquier momento, puede reactivarlo. Conforme establece el artículo 570 de la Ley de Enjuiciamiento Civil "La ejecución forzosa sólo terminará con la completa satisfacción del acreedor ejecutante, lo que se acordará por decreto del Letrado de la Administración de Justicia, contra el cual podrá interponerse recurso directo de revisión".

Es cierto que la garantía registral de la medida cautelar, esto es la anotación preventiva de embargo, si está sujeta a caducidad por lo que si la misma no se prorroga en tiempo procederá su cancelación, sin perjuicio de que al no incurrir el embargo en caducidad pueda, en cualquier tiempo, ordenarse una nueva anotación preventiva en el mismo procedimiento.

Esa regla general tiene una excepción y es la relativa a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil que no incurrir en caducidad y, si no incurrir en caducidad, solo pueden ser canceladas si ha recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas o lo ordene la autoridad judicial que ordenó practicarla.

La cuestión relativa a estas anotaciones fue resuelta por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 y la resolución de 30 de noviembre de 2005, pretender ahora que pueden cancelarse a través de un procedimiento no establecido con esa finalidad, sin norma legal alguna que imponga la cancelación de dichas anotaciones y sin que el ejecutante, sea quien sea, tenga posibilidad alguna de alegar lo que a su derecho convenga, traería consigo, en palabras de la resolución citada "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 LEC, si éstas se consideraran ahora caducadas".

Al respecto de lo anterior señalar, por experiencia del propio registrador que suscribe, que recientemente se le ha ordenado expedir una certificación de ejecución para un procedimiento cuya anotación preventiva de embargo estaba prorrogada en el año 1993. ¿Qué habría sucedido si esa anotación hubiese sido cancelada sobre la base de la aplicación a la misma del procedimiento de la regla octava del artículo 210.1?, ¿y si la finca hubiese sido transmitida a un tercero que no es parte en el proceso de ejecución con la imposibilidad subsiguiente de practicar una nueva anotación?, ¿en qué responsabilidad podría haber incurrido el registrador o el órgano que determine la procedencia de la cancelación?

Noveno.

Por último conviene citar otro argumento que podría utilizarse para la cancelación de esas anotaciones preventivas por la vía del procedimiento del artículo 210.1 regla octava de la Ley Hipotecaria cuál sería la dificultad de conseguir la documentación necesaria para la cancelación y el perjuicio económico que puede representar para el propietario de la finca la vigencia de esas anotaciones.

Ha de reconocerse que esas anotaciones preventivas pueden dificultar en cierta medida el tráfico jurídico pero que, como declarara la resolución de 30 de noviembre de 2005, "En el presente recurso, la recurrente se refiere a los graves perjuicios económicos que podría ocasionarle la vigencia de la anotación preventiva, dada su antigüedad que data del año 1994, gravando por demás la mitad indivisa de su vivienda familiar. Sin embargo, la prórroga de la anotación data de 1998, 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, ha 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 vivos los procedimientos en que se ordenaron las anotaciones y sus prórrogas, 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", a lo que habría de añadirse que si el procedimiento no ha concluido, y el propietario continúa siendo el deudor, ningún perjuicio se le ocasiona fuera de la imposición del deber de cumplir sus obligaciones o, si el titular registral actual no es el deudor, ya conocía por la publicidad registral, cuando realizó la adquisición, que la finca estaba sujeta a las resultas de un proceso y que la anotación preventiva no se podría cancelar sino con cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, pudiendo ejercitar en tal proceso los derechos que se le reconocen en la Ley procesal civil.

Desde otra perspectiva no se ve ninguna dificultad que entorpezca la cancelación de dichas anotaciones. Es tan sencillo como acudir al Juzgado donde se tramita el procedimiento, pedir testimonio de los autos y si el procedimiento ha concluido solicitar testimonio de la resolución que le puso término o la expedición de mandamiento de cancelación de la anotación. Se trata de procedimientos judiciales que se conservan en el órgano judicial ante quien se tramitan y a los que se puede acceder mediante su búsqueda, al igual que resulta necesario acceder a ellos, por muy paralizados que estén,

en el caso de que el ejecutante reactive el procedimiento mediante la expedición de la certificación de dominio y cargas como acreditan los hechos puestos de manifiesto en las resoluciones de la Dirección General de 9 de febrero de 2021 y 7 de junio de 2022.

Décimo.

Por último manifestar que resulta loable y entendible el interés de la Dirección General por facilitar la purga registral de esas cargas y gravámenes, pero tal cancelación no puede venir por la vía de una interpretación extensiva de un precepto establecido con otra finalidad que, además, puede suponer un perjuicio a quienes, confiando en la legislación aplicable, no hayan realizado actuación expresa subsistiendo, como subsiste, su derecho a reactivar el procedimiento en cualquier momento dada la no caducidad de la instancia en sede de procesos de ejecución.

Tendrá que ser el legislador el que dé solución a la cuestión estableciendo de manera explícita un plazo de caducidad de dichas anotaciones o disponiendo, de manera expresa, la cancelación de las mismas.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la cancelación de las anotaciones preventivas solicitada.

Frente a la presente calificación caben las siguientes actuaciones, por su parte: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Pablo de la Cruz Martín registrador/a de Registro Propiedad de Salou a día dieciocho de agosto del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. R. P. interpuso recurso el día 3 de octubre de 2022 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. *De la solicitud de cancelación.*

1. Mediante instancia remitida electrónicamente al Registro de la Propiedad de Salou, en fecha 26 de julio de 2022, se solicita la expedición de certificado de dominio y cargas a los efectos de cancelar los embargos que gravan la finca 20.427, con base en el artículo 210.1.8.ª2 de la Ley Hipotecaria.

Finca 20.427:

"[...]"

2. A esta parte se le notificó la calificación que hoy se recurre mediante correo electrónico del Registro de la Propiedad de Salou de fecha 6 de septiembre de 2022, por el cual se indica dirección de página web y CSV a los efectos de descargar la misma.

En cuanto a las anotaciones preventivas de embargo que gravan la finca descrita, son las siguientes:

Anotación preventiva: embargo preventivo.

Anotación a favor de: Banco Español de Crédito SA.

Participación: totalidad.

Fecha de la resolución: 29 de marzo de 1985.

Principal: 12.664,28 euros.

Intereses y costas: 4.507,59 euros total: 17.171,87 euros.

Observaciones: prorrogada por la letra L.

Exp. certificación: Certificación 1.489 LEC expedida la certificación de cargas prevenida en el artículo 1.489 de la LEC del embargo anterior, según nota de fecha 31 de diciembre de 1985.

Autoridad: juez 1.ª Instancia número diez, Barcelona.
Procedimiento de fecha 9 de abril de 1985.
Anotación letra: G tomo 924 libro 247 folio 165 fecha 30 de mayo de 1985.
Anotación preventiva: embargo preventivo.
Anotación a favor de: Banco Español de Crédito SA.
Participación: totalidad.
Fecha de la resolución: 22 de octubre de 1985.
Principal: 7.928,23 euros.
Total: 10.933,29 euros.
Observaciones: Prorrogada por la letra K.
Autoridad: Juez 1.ª Instancia número 11, Barcelona.
Procedimiento de fecha 22 de octubre de 1985.
Anotación letra: H tomo 924 libro 247 folio 165 fecha 10/12/85.
Anotación preventiva: embargo preventivo.
Anotación a favor de: P. B. R.
Participación: totalidad.
Fecha de providencia: 4 de abril de 1984 principal: 23.770,03 euros.
Intereses y costas: 5.409,11 euros.
Otros gastos: 12,59 euros.
Total: 29.191,73 euros.
Observaciones: prorrogada por la letra J.
Autoridad: Juez 1.ª Instancia número cinco, Barcelona.
Procedimiento de fecha 4 de abril de 1984.
Anotación letra: I tomo 924 libro 247 folio 165 fecha 17 de enero de 1986.

3. Las reseñadas anotaciones preventivas de embargo, son del año 1985 y fueron prorrogadas por cuatro años más, una de ellas en 1988 y las otras dos en 1989, por consiguiente, prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000.

Desde la solicitud de dichas prórrogas, esto es, durante más de 30 años hasta la actualidad, los procedimientos judiciales de los que traen causa, han devenido inactivos, motivo por el cual, y tras el tiempo transcurrido, la ejecutada ha solicitado al Registro de la Propiedad de Salou, expedición de certificado de dominio y cargas a los efectos de cancelar los mencionados embargos que gravan la finca 20.427, ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 210.1.8.ª2 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto es claro en su redacción y sentido, y lo dispuesto en el mismo es aplicable a lo solicitado por esta parte.

Artículo 210 LH.

1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a/as siguientes reglas:

- Primera. (...)
- Segunda. (...)
- Tercera. (...)
- Cuarta. (...)
- Quinta. (...)
- Sexta. (...)
- Séptima. (...)

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro,

podieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas. condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales. cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada. podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión [...].

Segundo. Contenido de la resolución objeto de recurso.

La calificación recurrida acuerda suspender la solicitud relativa a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo que gravan la finca 20.427 por varios motivos, pero principalmente, y a modo enunciativo, por considerar que dichas anotaciones no están caducadas, pese a la dicción del artículo 210.1.8.ª2 de la Ley Hipotecaria, cuya doctrina respecto a su aplicación no es compartida por el Registrador que califica nuestra solicitud.

A continuación, expondremos brevemente cuales son los motivos esgrimidos por el Registrador de la Propiedad de Salou, don Juan Pablo de la Cruz Martín, que motivan su resolución, remitiéndonos en todo caso a su resolución calificatoria:

Con carácter previo, indicar que el Registrador de la Propiedad hace expresa mención a que el criterio (o motivos) por los cuales suspende la solicitud que insta esta parte giran principalmente entorno a su discrepancia, a título personal, con la actual doctrina de la Dirección General, indicando a su vez que debiera hacerse una interpretación restrictiva del contenido del artículo 210.1.8.ª2 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto es objeto del examen por parte del Registrador en los siguientes sentidos:

1. Considera el Registrador, en primer lugar que, siendo así que el párrafo segundo de la regla octava del apartado 1.º de artículo 210 LH hace expresa mención a "inscripciones" y no a "anotaciones" no debe extenderse a cualquier tipo de asiento y que por tanto no debería entenderse extensible a las "anotaciones".

2. En segundo lugar, el Registrador considera que no se cumple la exigencia del artículo 210.1.8.ª2 de la Ley Hipotecaria, respecto a la existencia de una obligación garantizada, siendo así que, a su juicio, dicha obligación no existe en una anotación preventiva de embargo.

3. En tercer lugar, considera el Registrador que la norma tiene un ámbito de aplicación determinado, que se refiere a derechos inscritos (no anotados) que garanticen el cumplimiento de una obligación y que con los argumentos de la Dirección General no es posible apreciar en la anotación preventiva de embargo.

4. En cuarto lugar, alude el Registrador a que el embargo no está sujeto ni a caducidad ni a prescripción, y que dicha cuestión no se ha tenido en cuenta en las resoluciones de la Dirección General.

5. Por último, considera también el Registrador que no puede hacerse una interpretación extensiva del artículo 210.1.8.ª2 de la Ley Hipotecaria puesto que dicho precepto se redactó con una finalidad distinta a la de purgar registralmente las cargas y

gravámenes, y que ello puede suponer un grave perjuicio a quienes confían en que sus anotaciones de embargo no pueden resultar caducadas jamás.

Tercero. *De la procedencia y estimación del presente recurso.*

Con los debidos respetos, esta recurrente no encuentra ajustados a derecho los argumentos esgrimidos por el Registrador de la Propiedad de Salou, por cuanto:

La regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción fue dada a raíz de la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, no deja lugar a dudas en cuanto a su sentido, significado e intencionalidad, siendo dicho precepto difícilmente interpretable. Como indicaremos más adelante, cierto es que desde la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la doctrina al respecto de la posibilidad de cancelar las anotaciones preventivas de embargo de duración, en principio, indefinidas, ha sido cambiante hasta la más reciente doctrina que ha unificado definitivamente criterios. No obstante, el hecho de que dicha doctrina haya sido cambiante, no puede significar que deba quedar siempre al arbitrio del Registrador que debe calificar cada solicitud de cancelación de anotación de embargo.

Le parece evidente a esta parte que, de la lectura de la calificación registral que se recurre, se desprende que se trata de una opinión del Registrador que suscribe dicha calificación, la cual es contraria tanto a la literalidad del artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria como a la reciente doctrina de la Dirección General. Cuestión que, con nuestros máximos respetos no consideramos ajustada a derecho.

Con ello, y sin desmerecer ni dejar de alabar el magnífico resumen doctrinal y normativo que arroja la calificación registral que se impugna, y al respecto de la temporalidad de las prórrogas de las anotaciones de embargo, consideramos que dicha calificación no es ajustada a derecho por no atender a lo dispuesto en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria ni tampoco a la reciente doctrina sobre la cancelación de las anotaciones de embargo expuesta por la Dirección General.

A juicio de esta parte, las opiniones o criterios de los distintos Registradores de la Propiedad no pueden de ningún modo desatender una norma cuya redacción es clara y meridiana, pese a que se la considere inadecuada o no se esté conforme con la misma.

Doctrina de la Dirección General:

La Dirección General, en su doctrina reciente (primero mediante la resolución de 22 de noviembre de 2019 y después en la de 15 de junio de 2020 y 30 de septiembre de 2021) admitió sin género de dudas la posibilidad de cancelar las anotaciones preventivas de embargo que se encontraban prorrogadas de manera indefinida, a través del supuesto regulado en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria, a solicitud de interesado.

Contrariamente a la opinión vertida en la calificación que se recurre, la Dirección general ha señalado que el embargo es una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tiene eficacia real a través de la anotación de embargo y que el plazo para su cancelación es el de 20 años desde la fecha de prórroga.

Por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar, y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice. Es por ello, que la anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución.

De tal manera, y siendo así que la anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio, pero sí tiene una indudable eficacia real, resulta que encaja en la expresión "cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales" que utiliza la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

En el caso que nos ocupa, y habiendo transcurrido más de veinte años desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la

deuda, debiera haberse cancelado las anotaciones preventivas de embargo que gravan la finca 20.427, tras solicitud de esta parte.

La resolución de la Dirección General de 22 de noviembre de 2019, confirmada por la tesis recogida en la resolución 30 de septiembre de 2021, así como la de 15 de junio de 2020 señalan lo siguiente:

Resolución de 15 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Manilva, por la que suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

[...]

3. Ahora bien, en el presente caso la interesada solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, cuando dice: "Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía".

Como se afirmó en la resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha afirmado que "para comprender cuál sea la eficacia de la anotación preventiva de un embargo, es preciso tener en cuenta que el embargo es la afectación de unos bienes concretos y determinados a un proceso, con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a normal término una ejecución procesal, y que origina un derecho de análogas características al real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y se puede hacer valer frente a todos. Es decir, concurren en él las dos facultades esenciales del derecho real, a saber: el "ius persecuendi", que autoriza a hacerse con el bien aunque su titularidad haya variado con posterioridad al embargo mismo, y el "ius prioritatis", que garantiza al primer embargante la preferencia jurídica en la satisfacción de su derecho. Es por tanto un verdadero derecho de realización de valor, en funciones de garantía del cumplimiento de una obligación, que necesita, para desarrollar toda su eficacia real, que se haga constar en el Registro de la Propiedad, mediante la correspondiente anotación preventiva, que viene a complementario" (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004, 14 de junio de 2007, 21 de junio de 2007 y 3 de diciembre de 2007).

En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución en curso mediante la afección "erga omnes" del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el modo de reparto del precio obtenido en la venta de aquél (cfr. resolución 19 de diciembre de 2017). Por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. Resolución 11 de septiembre de 2006). Es por ello, que la anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución 21 de noviembre de 2006).

Sentadas tales premisas, de las que se concluye que la anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio pero sí tiene una indudable eficacia real, resulta que

encaja sin dificultad en la expresión "cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales" que utiliza la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Es por ello que, en el presente caso, habiendo transcurrido el plazo previsto en el citado precepto contado desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas), debe accederse a la solicitud formulada por el interesado.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Resolución de 30 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla número 5, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

Fundamentos de Derecho

1. Se debate en el presente recurso si procede cancelar dos anotaciones preventivas de embargo en virtud de instancia privada en la que se solicita la aplicación del artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria.

[...]

La registradora suspende la cancelación por no haber transcurrido 40 años que señala el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta que al margen de las anotaciones no existe nota marginal de expedición de certificación de cargas, que permitirían computar 20 años desde el último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada, y el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía es de prórroga.

El recurrente entiende que procede la cancelación al amparo de lo previsto en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria.

2. En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogada 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.

[...]

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.

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.

[...]

3. Ahora bien, en el presente caso el interesado solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, cuando dice: "Las inscripción es de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía".

Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una

obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha afirmado que "para comprender cuál sea la eficacia de la anotación preventiva de un embargo, es preciso tener en cuenta que el embargo es la afectación de unos bienes concretos y determinados a un proceso, con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a normal término una ejecución procesal, y que origina un derecho de análogas características al real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y se puede hacer valer frente a todos. Es decir, concurren en él las dos facultades esenciales del derecho real, a saber: el 'ius persecuendi', que autoriza a hacerse con el bien, aunque su titularidad haya variado con posterioridad al embargo mismo, y el 'ius prioritatis', que garantiza al primer embargante la preferencia jurídica en la satisfacción de su derecho. Es por tanto un verdadero derecho de realización de valor, en funciones de garantía del cumplimiento de una obligación, que necesita, para desarrollar toda su eficacia real, que se haga constar en el Registro de la Propiedad, mediante la correspondiente anotación preventiva, que viene a complementarlo" (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 y 14 y 21 de junio y 3 de diciembre de 2007).

En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución en curso mediante la afección "erga omnes" del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el modo de reparto del precio obtenido en la venta de aquél (cfr. Resolución 19 de diciembre de 2017).

Por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. Resolución 11 de septiembre de 2006).

Es por ello, que la anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución 21 de noviembre de 2006).

4. Sentadas tales premisas, es de aplicación, en el presente caso, el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria, procediéndose a la cancelación de las anotaciones de embargo por caducidad, computándose el plazo de veinte años desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la prórroga de la anotación de embargo), ya que como afirma el recurrente, dicha constancia de reclamación viene inserta en el asiento de anotación de embargo con constancia de las actuaciones judiciales (o administrativa) del que deriva y las cuantías por las que se asegura dicha traba y en segundo lugar, es el asiento de anotación preventiva de embargo en el que se refleja y hace constar la reclamación de la obligación garantizada y a partir del cual debe entenderse iniciado el cómputo del plazo de 20 años previsto en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria (...).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación por escrito de fecha 5 de octubre de 2022, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86, 157 y 210 de la Ley Hipotecaria; 199 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 y 14 y 21 de junio y 3 de diciembre de 2007; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de

los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005, 16, 17, 18 y 21 de febrero de 2006, 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 11 de mayo y 4 de junio de 2010, 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 y 19 de diciembre de 2017, 12 de enero de 2018 y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020 y 9 y 30 de septiembre de 2021.

1. Se debate en el presente recurso si procede cancelar tres anotaciones preventivas de embargo, prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en virtud de instancia privada en la que se solicita, junto con la emisión de una certificación, la aplicación del artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria, concretamente:

– La anotación preventiva de embargo letra «G» sobre la finca registral número 20.427 del término municipal de Salou, fue practicada en fecha 30 de mayo de 1985. Consta prorrogada en fecha 23 de junio de 1989 mediante la anotación preventiva letra «L».

– La anotación preventiva de embargo letra «H» sobre la finca registral número 20.427 del término municipal de Salou, fue practicada en fecha 10 de diciembre de 1985. Consta prorrogada en fecha 25 de mayo de 1989 mediante la anotación preventiva letra «K».

– La anotación preventiva de embargo letra «I» sobre la finca registral número 20.427 del término municipal de Salou, fue practicada en fecha 17 de enero de 1986. Consta prorrogada en fecha 20 de abril de 1988 mediante la anotación preventiva letra «J».

El registrador suspende la cancelación al tratarse de una anotación prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, resultando del historial registral las referidas prórrogas.

La recurrente entiende que procede la cancelación al amparo de lo previsto en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria al entender que la prórroga en nada afecta a la vigencia de la referida anotación, resultando procedente su cancelación por aplicación de lo previsto en el referido precepto.

2. En el historial registral de la finca consta que las tres anotaciones preventivas de embargo 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), por lo que se plantea, en primer lugar, 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 este 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.

3. Ahora bien, en el presente caso la interesada solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, cuando establece: «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, entre otras, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha afirmado que «para comprender cuál sea la eficacia de la anotación preventiva de un embargo, es preciso tener en cuenta que el embargo es la afectación de unos bienes concretos y determinados a un proceso, con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a normal término una ejecución procesal, y que origina un derecho de análogas características al real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y se puede hacer valer frente a todos. Es decir, concurren en él las dos facultades esenciales del derecho real, a saber: el 'ius persecuendi', que autoriza a hacerse con el bien, aunque su titularidad haya variado con posterioridad al embargo mismo, y el 'ius prioritatis', que garantiza al primer embargante la preferencia jurídica en la satisfacción de su derecho. Es por tanto un verdadero derecho de realización de valor, en funciones de garantía del cumplimiento de una obligación, que necesita, para desarrollar toda su eficacia real, que se haga constar en el Registro de la Propiedad, mediante la correspondiente anotación preventiva, que viene a complementarlo» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 y 14 y 21 de junio y 3 de diciembre de 2007).

En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución en curso mediante la afección «erga omnes» del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el modo de reparto del precio obtenido en la venta de aquél (cfr. Resolución 19 de diciembre de 2017). Por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. Resolución 11 de septiembre de 2006). Es por ello, que la anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que

publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución 21 de noviembre de 2006).

Sentadas tales premisas, de las que se concluye que la anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio, pero sí tiene una indudable eficacia real, resulta que encaja sin dificultad en la expresión «cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales» que utiliza la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria. Es por ello por lo que, en caso de haber transcurrido el plazo previsto en el citado precepto, contado desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la prórroga de las mismas), debiera accederse a la cancelación pretendida. Tal doctrina de esta Dirección General es reconocida por el propio registrador en su nota de calificación.

En el presente expediente resultan las respectivas prórrogas en fechas 23 de junio de 1989, 25 de mayo de 1989 y 20 de abril de 1988 respectivamente, siendo éste el «dies a quo» para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo conforme propone la recurrente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 24 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.