

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16389 *Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6 a practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. T. P., recaudadora ejecutiva de la Unidad de Recaudación Ejecutiva 52/01 de la Tesorería General de la Seguridad Social en Melilla, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 6, don José Ángel Gallego Vega, a practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento, firmado electrónicamente en Melilla el día 10 de marzo de 2025 por doña M. P. T. P., recaudadora ejecutiva de la Unidad de Recaudación Ejecutiva 52/01 de la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Melilla, se ordenaba prorrogar el embargo anotado sobre una mitad indivisa de la finca registral número 12.207 del término municipal de Bormujos, seguido contra don J. C. V. A. y expedido en expediente administrativo número 52011500025285.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«José Ángel Gallego Vega, Registrador de la Propiedad Número 6 de Sevilla, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción que les da la Ley 24/01, de 27 de diciembre, he examinado el documento presentado con el número de asiento 708 del libro diario 2025 -entrada 1796/2025-, resultando de ello lo siguiente:

Hechos:

Primero. Que con fecha doce de marzo del año dos mil veinticinco, se presentó telemáticamente mandamiento firmado electrónicamente en Melilla, el 10 de marzo de 2025, por Doña M. P. T. P., Recaudadora Ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Melilla, URE 52/01 del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, con el número de asiento 708, del libro diario 2025, por el que se ordena prorrogar el embargo anotado sobre una mitad indivisa de la finca número 12.207 del término municipal de Bormujos; seguido contra don J. C. V. A. y expedido en expediente administrativo Número 52 01 15 00025285.

Segundo. Que en la referida documentación se observa:

Uno. La anotación preventiva de embargo, cuya prórroga se ordena en el mandamiento presentado, se encuentra incurso en caducidad, ya que se practicó con fecha seis de abril de dos mil siete; siendo prorrogada posteriormente por cuatro años más, de conformidad con lo previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por acordarlo así Doña P. T. P., Recaudadora Ejecutiva, de la Unidad de Recaudación Ejecutiva 52/01

de Melilla de la Tesorería General de la Seguridad Social, en virtud de Providencia firme dictada en Melilla, el dieciocho de febrero dos mil veintiuno, en el Número de Expediente Administrativo de apremio número 52011500025285, según mandamiento expedido en Melilla, el dieciocho de febrero de dos mil veintiuno por la referida Recaudadora Ejecutiva, que se anotó en este Registro de la Propiedad, con fecha once de marzo del año dos mil veintiuno; y el mandamiento ordenando su prórroga se presenta el día “doce de marzo de dos mil veinticinco”.

Fundamentos de Derecho:

Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, 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 ellos y de los asientos del Registro; y el artículo 99 del Reglamento hipotecario, que determina que “La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”; y a tenor de dichos preceptos y resoluciones se aprecia que:

Uno. No se cumplen los requisitos establecidos en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento Hipotecario (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de abril de 2010).

Como resulta de los artículos citados el plazo de vigencia de las anotaciones es de caducidad y no de prescripción, no cabe su interrupción, sus efectos son automáticos y la prórroga tiene que ser expresa y no extemporánea.

Por todo ello, acuerdo suspender la práctica del asiento solicitado, por la causa expresada en los hechos de este acuerdo. Notificar esta calificación al presentador del documento y al funcionario, que lo expide, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el párrafo anterior.

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Puede solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, de conformidad con lo que dispone el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Sevilla, fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ángel Gallego Vega registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º seis de Sevilla a día treinta y uno de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. T. P., recaudadora ejecutiva de la Unidad de Recaudación Ejecutiva 52/01 de la Tesorería General de la Seguridad Social en Melilla, interpuso recurso el día 25 de abril de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«El Artículo 86 LH establece lo siguiente: “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 por la ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de la autoridad que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de 4 años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea

presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los 4 años de la fecha de la anotación misma de prórroga.

Podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos. “ De conformidad con tal artículo, la anotación preventiva dura un plazo de cuatro años, contados desde la fecha de la propia anotación.

El plazo de cuatro años se computa de fecha a fecha, en aplicación de lo dispuesto por el art. 5 CC. El día inicial es la fecha de la anotación misma, esto es once de marzo de dos mil veintiuno, y el día final debe transcurrir por entero, lo que supone que hasta las 24 horas del día equivalente del cuarto año no podrá entenderse caducada la anotación.

La presentación del mandamiento tiene lugar antes de que caduque la prórroga de cuatro años que estaba vigente y por ello, es ajustada a Derecho, siendo este el criterio seguido por diferentes Resoluciones de la Dirección General de Registro y del Notariado.

Resolución DGRN de 29.09.2017 sobre la caducidad de la anotación de embargo:

“Se debate en este expediente la posibilidad de prórroga de sendas anotaciones de embargo sobre dos fincas, concurriendo las siguientes circunstancias:

Ambas anotaciones preventivas se practicaron inicialmente el día 2 de junio de 2009.

– Con posterioridad fueron objeto de prórroga mediante anotación practicada el día 20 de mayo de 2013.

– El mandamiento objeto de calificación que ordena nuevamente la prórroga de las mismas fue presentado en el Registro el lunes día 22 de mayo de 2017.

La Registradora deniega la práctica de la anotación de prórroga por considerar que a la fecha de presentación del mandamiento ya habían caducado las anotaciones correspondientes.

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria dispone: ‘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 posteriores 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’.

A la luz de lo establecido en este precepto, es constante la doctrina de este Centro Directivo que sostiene que la caducidad de las anotaciones opera ‘ipso iure’, una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Por tanto, o el mandamiento ordenando la prórroga se presenta antes de que transcurran los cuatro años de vigencia de la anotación, o, pasado ese plazo, la anotación caduca y dejar de producir efectos.

3. Respecto al cómputo del plazo de cuatro años habrá que estar a lo dispuesto en la letra del artículo 109 del Reglamento Hipotecario que es suficientemente clara al respecto: ‘...Si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiese día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. Si el último día del plazo fuese inhábil, su vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente’.

Esta Dirección General ha aclarado además en el caso de las anotaciones preventivas dos cuestiones que habían generado algunas dudas:

I. Que el ‘dies a quo’ para el cómputo de su caducidad es el de la misma anotación, y no, como en ocasiones se había planteado, la fecha del asiento de presentación del mandamiento en cuya virtud se practicó dicha anotación.

II. Que, 'dado que el plazo de vigencia señalado para las anotaciones preventivas en el artículo 86 Ley Hipotecaria debe ser considerado de Derecho sustantivo, pudiera pensarse que debe regirse por la regla señalada en el artículo 5 Código Civil, según la cual el cómputo no debe excluir los días inhábiles. Sin embargo, expresamente el artículo 109 del Reglamento Hipotecario en cuanto al cómputo de plazos fijados por meses o años, señala que se computarán de fecha a fecha y si el último día del plazo fuese inhábil, su vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente'.

Así lo señalo la Resolución de 27 de abril de 2010 para un supuesto idéntico al actual."

Según la doctrina del Tribunal Supremo (vid., por todas, las Sentencias de la Sala Tercera de 15 de junio de 2004 -recurso de casación número 2125/1999-, y de 8 de junio de 2015 -recurso de casación número 2499/2015-, la referida frase, "de fecha a fecha", no puede tener otro significado que el de entender que el plazo vence el día cuyo ordinal coincida con el que sirvió de punto de partida. Por ello, la fecha de vencimiento ("dies ad quem") ha de ser la del día correlativo mensual al de la fecha inicial ("dies a quo").

En virtud de lo expuesto solicita, de conformidad con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y dentro del plazo de un mes, desde la notificación del acto recurrido, se tenga por formulado recurso contra la resolución del Registrador de la Propiedad N.º 6 de Sevilla, y con estimación del mismo, se dicte resolución por la que acuerde

– La anotación de la prórroga letra "B" de la finca 12.207 de Bormujos presentada el 11 de marzo de 2025.».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 30 de abril de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86.2.º, 246, 248, 252 y 256 de la Ley Hipotecaria; 206.13.ª del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 2003, 19 de julio de 2007 y 23 de enero de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública de 22 de julio y 14 de agosto de 2024, entre otras.

1. Se debate en el presente recurso la posibilidad de practicar la prórroga de una anotación de embargo. El mandamiento fue expedido el día 10 de marzo de 2025 ordenando la prórroga, tuvo entrada en el Registro el día 11 de marzo de 2025. Se denegó la práctica del asiento de presentación por carecer el documento de firma electrónica. Se vuelve a presentar el mandamiento el día 11 de marzo de 2025 a las 19:22:29 horas, una vez cerrado el Libro Diario y presentándose dicho documento al día siguiente, 12 de marzo de 2025, a las 9:00 horas.

La anotación cuya prórroga se ordena, se anotó en el Registro el día 6 de abril de 2017 y fue objeto de prórroga el día 11 de marzo de 2021, por lo que el último día de vigencia de la misma fue el día 11 de marzo de 2025 (artículo 86 de la Ley Hipotecaria) y el mandamiento ordenado su prórroga ha ingresado telemáticamente en el Libro de Entrada el 11 de marzo de 2025, pero ha sido presentado el día 12 de marzo de 2025, es decir, al día siguiente de la caducidad de la anotación.

2. El apartado 1 del artículo 248 de la Ley Hipotecaria establece que «se entenderá como hora de presentación de los documentos ingresados en el Registro la que conste en el asiento de presentación. Los asientos de presentación se extenderán por el orden de recepción en el libro de entrada de los respectivos títulos en el Registro».

También el artículo 246 de la Ley Hipotecaria prevé que en el asiento de presentación conste el momento exacto de su recepción -esto es, del Libro de Entrada- como dato relevante.

Por su parte la regla segunda del artículo 252 de la Ley Hipotecaria determina que, «si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación (...) Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el día hábil siguiente atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquél, de conformidad con el sellado temporal».

De estas normas resulta claramente que, en la presentación telemática, lo relevante a efectos sustantivos es la fecha de entrada en el Registro, de ahí la determinación del sellado temporal.

Lógicamente, al tratarse de documentos presentados fuera de horas de oficina, no cabe practicar en el momento el asiento de presentación por lo que este se practicará al día siguiente, por el orden y con los efectos sustantivos del sellado temporal determinado en el libro de entrada. Aunque los plazos de calificación y despacho correrán a partir del momento del asiento de presentación, los efectos sustantivos en su caso, ya se habrán producido.

La presentación telemática tiene así unas reglas de ingreso distintas de las de la presentación en papel u otros sistemas -ya superados como sistema general de presentación como el fax- que no garantizan hora de recepción. En efecto, del propio artículo 252 de la Ley Hipotecaria resulta que el ingreso de los títulos en papel solamente puede hacerse en horas de oficina, cosa que no ocurre con los documentos electrónicos, que pueden acceder durante las 24 horas,

3. Una solución parecida -aunque no idéntica-, basada en la misma idea, es la seguida por la jurisprudencia en la interpretación del artículo 133.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo al cómputo de plazos (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, que invoca la Sentencia del Tribunal Constitucional número 239/2005) conforma a la cual se acude a la ficción legal de entender que los escritos relativos a actuaciones a término que se presenten vía Lexnet antes de las 15 horas del día siguiente al vencimiento del plazo se entenderán entregados dentro del mismo, y ello para salvaguardar el derecho a conservar el plazo hasta las 24 horas del último día del plazo estrictamente legal.

4. En definitiva, en relación al cómputo de las anotaciones de embargo, el plazo de vigencia y la posibilidad de ser prorrogadas, se extienden hasta las 24:00:00 horas del día del vencimiento.

En el caso que nos ocupa, habiendo entrado el mandamiento de prórroga en el Registro, como resulta del Libro de Entrada, antes de las 24 horas del día final de vencimiento, procede practicar la prórroga del asiento de anotación preventiva de embargo, aunque el mandamiento se asiente en el Libro Diario al día siguiente, según la fecha de entrada telemática, y aunque los plazos de calificación y despacho empiecen a correr desde entonces, esto es, desde el asiento de presentación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 16 de julio de 2025.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez