III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24381 *Resolución de 30 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 2 a cancelar determinadas anotaciones preventivas por caducidad en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don V. P. H., en nombre y representación de la mercantil «Gestio de Lloguers de Vilanova», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, doña María Pilar Rodríguez Álvarez, a cancelar determinadas anotaciones preventivas por caducidad en virtud de instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 16 de febrero de 2026, don V. H. T., en nombre y representación de la mercantil «Gestio de Lloguers de Vilanova», solicitó la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo sobre las fincas registrales número 51.733, 51.734, 51.735, 51.736, 51.737, 51.740 y 51.741 del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación, resumidamente:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe certifica, que previo examen y calificación de los pactos susceptibles de inscripción registral de la instancia suscrita por Don V. H. T. con N.I.F. (…) el día dieciséis de febrero del año dos mil veintiséis, causante del asiento 751 del Diario 2026, ha procedido por su caducidad, de conformidad con el artículo 353 del R.H., a la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra B, prorrogada por la letra D, en la finca número 51741 de Vilanova i la Geltrú, por nota al margen de la inscripción 13.ª, C.R.U 08168000750973;

No se practica la cancelación por estar vigentes bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia, en cuanto a las anotación preventivas de embargo letra A, prorrogada por las letras B, C y D de las fincas números: 51733, 51734, 51735, 51736, 51737 y 51740 y en la finca 51741, anotación preventiva de embargo letra A, prorrogada por las letras C, E y F, siguen vigentes sus anotaciones en todas ellas, en alguna de ellas la última de las prórrogas es del 1 de febrero del año 2024 y en otras el 19 de septiembre del año 2024.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 9.3 y 24 de la Constitución Española, artículos 1, párrafo 3.º; 8, párrafo 1.º, 38, 39, 40, 66, 79, 82, 86.º, 205, 219, 234, 243, 246, 248, 252 y 256 de la Ley Hipotecaria; 7, 109, 206.13.ª, 298 y 313 del Reglamento Hipotecario; artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, la disposición adicional cuarta del

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de noviembre de 2000, 19 de diciembre de 2002, 24 de octubre de 2003, 2 de septiembre de 2004, 12 de enero y 13 de septiembre de 2005, 19 de julio de 2007, 5 de enero de 2010,9 y 23 de enero, 31 de marzo de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de Resolución de 1 de junio de 2020, 22 de julio, 14 de agosto de 2024 y 7 de agosto de 2025, entre otras.

Debe atenderse a los principios hipotecarios de legitimación y fe pública registral.

1.º Para la prórroga de anotaciones preventivas de embargo en el Registro de la Propiedad, el plazo legal establecido es de cuatro años desde la fecha de la anotación inicial.

Según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones preventivas caducarán a los cuatro años, salvo que se establezca un plazo más breve. Sin embargo, estas pueden prorrogarse por un plazo adicional de cuatro años, siempre que el mandamiento que ordene la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. En cuanto al cómputo del plazo, la prórroga debe presentarse antes de las 24 horas del día de vencimiento. Si el último día del plazo fuese inhábil, el vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente.

Este criterio se apoya en el artículo 109 del Reglamento Hipotecario.

Es doctrina reiterada que la prórroga deberá haber sido solicitada, no anotada, antes de que caduque la anotación preventiva practicada, es decir, se admite la posibilidad de prorrogar una anotación preventiva cuando el documento que ordena tal prórroga se ha presentado antes de la caducidad de aquélla. En consecuencia, procederá la prórroga cuando los documentos necesarios para practicarla se hayan presentado en tiempo y forma, aunque el asiento en el que la misma se haga constar se extienda con posterioridad a la fecha del vencimiento de la anotación.

Así se recoge en el fundamento segundo de la resolución de 31 de marzo de 2014 “2. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento”.

2.º La suspensión de plazos durante el estado de alarma declarado por la Covid-19 afectó el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales, incluyendo las anotaciones preventivas de embargo. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública resolvió que este cómputo estuvo suspendido desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 9 de junio de 2020, ambos.

Por lo tanto, al calcular la vigencia de una anotación preventiva de embargo se deben sumar los 88 días en que el cómputo de los plazos registrales estuvo suspendido.

El artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, se refirió expresamente a la suspensión del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas.

Artículo 42. *Suspensión del plazo de caducidad de los asientos del registro durante la vigencia del real decreto de declaración del estado de alarma.*

Durante la vigencia del estado de alarma y, en su caso, las prórrogas del mismo que pudieran acordarse, se adoptarán las siguientes medidas:

Primera. Se suspende el plazo de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo.

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

Segunda. El cómputo de los plazos se reanudará al día siguiente de la finalización del estado de alarma o de su prórroga en su caso.

Por su parte, la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, dispuso: “Con efectos desde el 10 de junio de 2020, se alza la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, reanudándose su cómputo en esa misma fecha”.

Por último, la Resolución de 1 de junio de 2020 de la Dirección General, de consulta del Colegio de Registradores señala que: “Primero. El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020. Segundo. A partir del día 1 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma: 1. Se reanudará el cómputo de los plazos de los asientos de presentación vigentes al inicio del estado de alarma, hasta el máximo de 60 días hábiles de su vigencia conforme al artículo 17 de la ley hipotecaria. A estos efectos el día 10 de junio de 2020 se considerará como el primero del levantamiento de la suspensión. 2. Los asientos de presentación practicados durante el estado de alarma, inician el cómputo de su vigencia el día 10 de junio de 2020. 3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales”.

3.º En el ámbito de la Ley Hipotecaria, el artículo 1 establece que los asientos del Registro practicados en los libros correspondientes están bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud conforme a la ley.

El artículo 7 del Reglamento Hipotecario también reitera que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y que producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad al declarar que el contenido del Registro se presume exacto y válido.

4.º En consecuencia, la rectificación o anulación de un asiento registral requiere, bien el consentimiento del titular registral, bien una resolución judicial firme dictada en un procedimiento entablado contra él.

En tal sentido, la resolución de 5 de enero de 2010 establece que “1. Se pretende en virtud de una mera instancia privada la rectificación de distintos asientos relativos a diversas fincas, algunas de las cuales figuran inscritas en la actualidad a favor de terceras personas que no han prestado su consentimiento, si bien la sociedad que insta la rectificación entiende que no se les produce perjuicio.

2. En tales términos no cabe sino confirmar plenamente la calificación del registrador. No resulta fácil entender a qué errores se refiere el recurrente, siendo que además su petición inicial es objeto de posteriores modificaciones. Pero aun cuando efectivamente hubiesen existido tales equivocaciones en inscripciones practicadas -en este caso hace más de veinte años, es principio esencial de nuestro Registro que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que no pueden ser modificados sin consentimiento de todos sus titulares o en virtud de resolución judicial firme dictada en procedimiento dirigido contra tales titulares. Por eso mismo, el recurso ante esta Dirección General no es el cauce adecuado para las pretensiones formuladas”.

Esta resolución se notificará al presentante.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1° de la Ley Hipotecaria.

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

Contra el presente acuerdo de calificación (…)
Vilanova i la Geltrú.
Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Pilar Rodríguez Álvarez registrador/a titular de Registro de Vilanova i La Geltrú n.º 2 a día veinticinco de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. H. T., en nombre y representación de la mercantil «Gestio de Lloguers de Vilanova», interpuso recurso el día 21 de mayo de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones

Primero. La mercantil "Gestio de Lloguers de Vilanova, S.L." es propietaria y titular registral de las fincas que son

Entidad Finca Registral Referencia Catastral

1o 2a 51.733 3250006CF9635S0039YX
1o 3a 51.734 3250006CF9635S0040RB
1o 4a 51.735 3250006CF9635S0041TZ
1o 5a 51.736 3250006CF9635S0042YX
2o 1a 51.737 3250006CF9635S0043UM
2o 4a 51.740 3250006CF9635S0046PE
2o 5a 51.741 3250006CF9635S0047AR

Segundo. En la nota simple descriptiva de las correspondientes fincas aparece anotación de embargo a favor de la Hacienda Pública, de acuerdo con la información que seguidamente extractamos:

Relativa a la Finca 51.733

– Anotado en el tomo 2066, libro 1133, folio 99, anotación letra a de fecha 17 de marzo de 2012.

Anotación preventiva de embargo a favor de Hacienda Pública, sobre la totalidad de esta finca y otras seis, pertenecientes todas ellas a la sociedad Gestio de Lloguers de Vilanova SL, en méritos del expediente administrativo de apremio número 081223319532F, seguido por la Unidad de Recaudación de la Administración de Hacienda de Vilanova i la Geltrú, la cual por mandamiento librado el 5 de marzo de 2012 ordenó dicha anotación, para asegurar un importe total de ochenta y ocho mil cuarenta y siete euros treinta y cuatro céntimos; intereses ocho mil seiscientos noventa y dos euros ochenta y cinco céntimos; costas mil quinientos euros y en total noventa y ocho mil doscientos cuarenta euros diecinueve céntimos.
Al margen de dicha anotación letra A), aparece extendida una nota de fecha 17 de marzo de 2012 acreditativa de haberse expedido certificación de cargas.
Prorrogada por la letra E y C.

– Anotado en el tomo 2692, libro 1598, folio 194, anotación letra c de fecha 13 de enero de 2020.

Se prorroga por 4 años más la anotación de la letra A, prorrogada por la letra B, de esta finca a favor de Hacienda Pública.
Ordenado en procedimiento administrativo de apremio en diligencia dictada el día 7 de Febrero de 2012, por el/ la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Vilanova I la Geltrú. Mandamiento librado el día 18 de Diciembre de 2019.

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

– Anotado en el tomo 2692, libro 1598, folio 194, anotación letra D de fecha 01 de febrero de 2024.

Se prorroga por 4 años más la anotación de la letra A, prorrogada por las letras B y C de esta finca a favor de Hacienda Pública.

Ordenado en procedimiento administrativo de apremio en diligencia dictada el día 12 de enero de 2024, por el/ la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Sant Feliu de Llobregat, expediente número 081223319532F. Mandamiento librado el día 12 de enero de 2024.

Aquí el mandamiento con la prórroga se realiza el 12 de enero de 2024 y el anterior el 18 de diciembre de 2019 (se superan los 4 años). La anotación de prórroga es de 1 de febrero de 2024 y el anterior de 13 de enero de 2020 (se superan los 4 años).

Relativo a la Finca 51.734

– Anotado en el tomo 2066, libro 1133, folio 103, anotación letra A de fecha 25 de marzo de 2013.

Anotación preventiva de embargo a favor de Hacienda Pública, sobre la totalidad de esta finca y otras cinco, pertenecientes todas ellas a la sociedad Gestio de Lloguers de Vilanova SL, en méritos del expediente administrativo de apremio número 081223441768K, seguido por la Unidad de Recaudación de la Administración de Hacienda de Vilanova i la Geltrú, la cual por mandamiento librado el 15 de enero de 2013 ordenó dicha anotación, para asegurar un importe total de ciento cuatro mil seiscientos noventa y cuatro con cincuenta y ocho euros de principal; doce mil seiscientos euros con dos céntimos para intereses; mil euros para cos cas; por un total de ciento dieciocho mil doscientos noventa y cuatro euros con sesenta céntimos.

Prorrogada por la letra B.

Prorrogada por la letra C.

Al margen de dicha anotación letra A aparece extendida, en su misma fecha, una nota acreditativa de haberse expedido certificación de cargas.

Prorrogada la anotación de la letra A, prorrogada por la letra B, por la anotación de la letra C de fecha treinta de octubre de dos mil veinte a favor de Agencia Estatal de la Administración Tributaria. En virtud de lo ordenado por el/la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Vilanova i la Geltru, según resulta del mandamiento de fecha diecinueve de octubre del año dos mil veinte, procedimiento n.º 081223441768K/0

Prorrogada la anotación de la letra A, prorrogada por las letra [sic] B y C, por la anotación de la letra D de fecha dieciocho de septiembre del año dos mil veinticuatro a favor de Agencia Estatal de la Administración Tributaria. En virtud de lo ordenado por el/la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Sant Feliu de Llobregat, según resulta del mandamiento de fecha dos de agosto del año dos mil veinticuatro, procedimiento n.º 081223441768K

Aquí no se superan los 4 años, pero los procedimientos que originan la anotación son distintos.

Relativo a la Finca 51.735

– Anotado en el tomo 2066, libro 1133, folio 107, anotación letra a de fecha 25 de marzo de 2013.

Anotación preventiva de embargo a favor de Hacienda Pública, sobre la totalidad de esta finca y otras cinco, pertenecientes todas ellas a la sociedad Gestio de Lloguers de Vilanova SL, en méritos del expediente administrativo de apremio número 091223441768K, seguido por la Unidad de Recaudación de la Administración de Hacienda de Vilanova i la Geltrú la cual por mandamiento librado el 15 de enero de 2013 ordenó dicha anotación, para asegurar un importe total de ciento cuatro mil seiscientos noventa y cuatro con cincuenta y ocho euros de principal; doce mil seiscientos euros para intereses; mil euros para costas; por un total de ciento dieciocho mil doscientos noventa y cuatro con cincuenta y ocho euros.

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

Prorrogada por la letra B.

Prorrogada la letra C.

Prorrogada la anotación de la letra A, prorrogada por la letra B, por la anotación de la letra C de fecha treinta de octubre de dos mil veinte a favor de Agencia Estatal de la Administración Tributaria. En virtud de lo ordenado por el/la Agencia Estatal de la Administración Tributaria Vilanova i la Geltrú, según resulta del mandamiento de fecha diecinueve de mil veinte, procedimiento no 081223441768K/0

Prorrogada la anotación de la letra A, prorrogada por las letra [sic] B y C, por la anotación de la letra D de fecha dieciocho de septiembre del año dos mil veinticuatro a favor de Agencia Estatal de la Administración Tributaria. En virtud de lo ordenado por el/la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Sant Feliu de Llobregat, según resulta del mandamiento de fecha dos de agosto del año dos mil veinticuatro, procedimiento no 081223441768K

Aquí no se superan los 4 años, pero los procedimientos que originan la anotación son distintos.

Relativo a la Finca 51.736

– Anotado en el tomo 2066, libro 1133, folio 111, anotación letra a de fecha 17 de marzo de 2012.

Anotación preventiva de embargo a favor de Hacienda Pública, sobre la totalidad de esta finca y otras seis, pertenecientes todas ellas a la sociedad Gestio de Lloguers de Vilanova SL, en méritos del expediente administrativo de apremio número 081223319532F, seguido por la Unidad de Recaudación de la Administración de Hacienda de Vilanova i la Geltrú, la cual por mandamiento librado el 5 de marzo de 2012 ordenó dicha anotación, para asegurar un importe total de ochenta y ocho mil cuarenta y siete euros treinta y cuatro céntimos; intereses ocho mil seiscientos noventa y dos euros ochenta y cinco céntimos; costas mil quinientos euros y en total noventa y ocho mil doscientos cuarenta euros diecinueve céntimos.

Al margen de dicha anotación letra A), aparece extendida una nota de fecha 17 de marzo de 2012 acreditativa de haberse expedido certificación de cargas.

– Anotado en el tomo 2066, libro 1133, folio 112, anotación letra c de fecha 13 de enero de 2020.

Se prorroga por 4 años más la anotación de la letra A, prorrogada por la letra B, de esta finca a favor de Hacienda Pública.

Ordenado en procedimiento administrativo de apremio en diligencia dictada el día 7 de febrero de 2012, por el/ la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Vilanova I la Geltrú. Mandamiento librado el día 18 de Diciembre de 2019.

– Anotado en el tomo 2774, libro 1680, folio 129, anotación letra D de fecha 01 de febrero de 2024.

Se prorroga por 4 años más la anotación de la letra A, prorrogada por las letras B y C de esta finca a favor de Hacienda Pública.

Ordenado en procedimiento administrativo de apremio en diligencia dictada el día 12 de enero de 2024, por el/la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Sant Feliu de Llobregat, expediente número 081223319532F. Mandamiento librado el día 12 de enero de 2024.

Aquí el mandamiento con la prórroga se realiza el 12 de enero de 2024 y el anterior el 18 de diciembre de 2019 (se superan los 4 años). La anotación de prórroga es de 1 de febrero de 2024 y el anterior de 13 de enero de 2020 (se superan los 4 años).

Relativo a la Finca 51.737

– Anotado en el tomo 2066, libro 1133, folio 115, anotación letra A de fecha 17 de marzo de 2012.

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

Anotación preventiva de embargo a favor de Hacienda Pública, sobre la totalidad de esta finca y otras seis, pertenecientes todas ellas a la sociedad Gestio de Lloguers de Vilanova SL, en méritos del expediente administrativo de apremio número 081223319532F, seguido por la Unidad de Recaudación de la Administración de Hacienda de Vilanova i la Geltrú, la cual por mandamiento librado el 5 de marzo de 2012 ordenó dicha anotación, para asegurar un importe total de ochenta y ocho mil cuarenta y siete euros treinta y cuatro céntimos; intereses ocho mil seiscientos noventa y dos euros ochenta y cinco céntimos; costas mil quinientos euros y en total noventa y ocho mil doscientos cuarenta euros diecinueve céntimos.

Al margen de dicha anotación letra A), aparece extendida una nota de fecha 17 de marzo de 2012 acreditativa de haberse expedido certificación de cargas.

– Anotado en el tomo 2639, libro 1545, folio 29, anotación letra B de fecha 20 de enero de 2016.

Se prorroga por 4 años más la anotación de la letra A de esta finca a favor de la Hacienda Pública. Ordenado por el Técnico Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva, Don J. H. R., de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Vilanova i la Geltrú. Mandamiento librado el día 8 de Enero de 2016.

– Anotado en el tomo 2639, libro 1545, folio 30, anotación letra C de echa 13 de enero de 2020.

Se prorroga por años más la anotación de la letra A, prorrogada por la letra B, de esta finca a favor de Hacienda Pública.

Ordenado en procedimiento administrativo de apremio en diligencia dictada el día 7 de Febrero de 2012, por el la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Vilanova i la Geltrú. Mandamiento librado el día 18 de Diciembre de 2019.

– Anotado en el tomo 2639, libro 1545, folio 30, anotación letra D de fecha 01 de febrero de 2024.

Se prorroga por 4 años más la anotación de la letra A, prorrogada por las letras B y C de esta finca a favor de Hacienda Pública.

Ordenado en procedimiento administrativo de apremio en diligencia dictada el día 12 de enero de 2024, por el la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Sant Feliu de Llobregat, expediente número 081223319532F. Mandamiento librado el día 12 de enero de 2024.

Aquí el mandamiento con la prórroga se realiza el 12 de enero de 2024 y el anterior el 18 de diciembre de 2019 (se superan los 4 años). La anotación de prórroga es de 1 de febrero de 2024 y el anterior de 13 de enero de 2020 (se superan los 4 años).

Relativo a la Finca 51.740

– Anotado en el tomo 2066, libro 1133, folio 127, anotación letra A de fecha 25 de marzo de 2013.

Anotación preventiva de embargo a favor de Hacienda Pública, sobre la totalidad de esta finca y o tras cinco, pertenecientes todas ellas a la sociedad Gestio de Lloguers de Vilanova SL, en méritos del expediente administrativo de apremio número 081223441768K, seguido por la Unidad de Recaudación de la Administración de Hacienda de Vilanova i la Geltrú, la cual por mandamiento librado el 15 de enero de 2013 ordenó dicha anotación, para asegurar un importe total de ciento cuatro mil seiscientos noventa y cuatro con cincuenta y ocho euros de principal; doce mil seiscientos euros dos céntimos para intereses; mil euros para costas; por un total de ciento dieciocho mil doscientos noventa y cuatro con sesenta euros.

Prorrogada por la letra B.

Prorrogada por la letra C.

Expedida certificación de cargas en méritos de los autos a que hace referencia la adjunta anotación letra A, según el mandamiento que motivó dicha anotación.

Vilanova i La Geltrú a 25 de Marzo de 2013.

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

Se prorroga por 4 años más la anotación de la letra A de esta finca a favor de la Hacienda Pública. Ordenado por el Técnico Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva, Don J. H. R., de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Vilanova i la Geltrú. Mandamiento librado el día 27 de Diciembre de 2016, según la anotación de prórroga letra B, de fecha diecinueve de enero de dos mil diecisiete.

Se prorroga por 4 años más la anotación de la letra A de esta finca a favor de la Hacienda Pública. Ordenado por el Técnico Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva, Don J. H. R., de la Agencia Esta tal de la Administración Tributaria de Vilanova i la Geltrú Mandamiento librado el día 19 de octubre de 2020, según la anotación de prórroga letra C de fecha treinta de octubre de dos mil veinte.

Este asiento está caducado, ya que la prórroga se realizó en octubre de 2020.

Relativa a la Finca 51.741

– Anotado en el tomo 2066, libro 1133, folio 131, anotación letra A de fecha 25 de marzo de 2013.

Anotación preventiva de embargo a favor de Hacienda Pública, sobre la totalidad de esta finca y otras cinco, pertenecientes todas ellas a la sociedad Gestio de Lloguers de Vilanova SL, en méritos del expediente administrativo de apremio número 081223441768K, seguido por la Unidad de Recaudación de la Administración de Hacienda de Vilanova i la Geltrú, la cual por mandamiento librado el 15 de enero de 2013 ordenó dicha anotación, para asegurar un importe total de ciento cuatro mil seiscientos noventa y cuatro con cincuenta y ocho euros de principal; doce mil seiscientos euros con dos céntimos para intereses; mil euros para costas; por un total de ciento dieciocho mil doscientos noventa y cuatro con sesenta euros.

Prorrogada la anotación de la letra A, prorrogada por la anotación letra C, según la letra E de fecha treinta de octubre del año dos mil veinte a favor de Agencia Estatal de la Administración Tributaria. En virtud de lo ordenado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Vilanova i la Geltru, según resulta del mandamiento de fecha diecinueve de octubre del año dos mil veinte, procedimiento n.º 081223441768K/0

Prorrogada la anotación de la letra A prorrogada por la C y E, por la anotación de la letra F de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil veinticuatro a favor de Agencia Estatal de la Administración Tributaria. En virtud de lo ordenado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Sant Feliu de Llobregat, según resulta del mandamiento de fecha dos de agosto del año dos mil veinticuatro, procedimiento n.º 081223441768K

Aquí no se superan los 4 años, pero los procedimientos que originan la anotación son distintos.

Designamos las notas simples obrantes en este Registro.

Tercero. A la vista de la información registral detallada en el Ordinal que antecede, vemos que se ha procedido a prorrogar las correspondientes anotaciones a favor de Hacienda Pública transcurridos cuatros años desde la última prórroga, por lo que en virtud del art. 82 L.H. no se debió haber procedido a la última prórroga por caducidad del asiento.

Hay que señalar, además, los procedimientos administrativos que propician la anotación preventiva del embargo son diferentes, de modo que se utiliza un procedimiento (el “081223441768K”) para prorrogar la anotación relativa a otro expediente (por ejemplo, “081223441768K/0”).

Así, lo que se practica es una renovación de la vigencia del asiento relativo a la carga mediante procedimientos diferentes, renovando dicha vigencia con procedimientos distintos entre sí.

Es más, a más abundamiento, si observamos la expedición de los mandamientos que figuran en las notas simples, también han transcurridos los cuatro años que habilitan la cancelación por caducidad, debiendo aplicarse el art. 82 LH, que regula la caducidad.

Cuarto. A ello debemos manifestar que la carga está afecta al concurso de acreedores de la matriz de la sociedad propietaria de las fincas antes especificadas, por lo que en todo caso la deuda que propicia la anotación preventiva de embargo debe ser

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

reintegrada a la masa pasiva del concurso, sin que “Gestio de Lloguers de Vilanova, S.L.” deba soportar sobre su patrimonio el gravamen tributario cuya cancelación instamos con el obrante (…)

No obstante, también opera la caducidad de la anotación de hipoteca sobre los inmuebles de un avalista (como es el caso), incluso si el deudor principal está en concurso de acreedores (como es el caso), siendo de aplicación las normas registrales y civiles, aunque el concurso suspende la posibilidad de ejecutar acciones individuales contra el deudor, no necesariamente la caducidad de los derechos registrales sobre terceros.

Así, las anotaciones preventivas de embargo o hipoteca caducan a los cuatro años desde la fecha de la anotación, pudiendo prorrogarse por otros cuatro años más antes de que venza el plazo.

En resumen: aunque el concurso de acreedores del deudor principal congela las acciones contra él, el acreedor debe estar atento a la caducidad registral (4 años) y la prescripción de la acción (20 años) de la hipoteca sobre los bienes del avalista, ya que el concurso no paraliza la obligación del avalista ni sus bienes.

Veamos las fechas donde opera la caducidad

Relativa a la Finca 51.733

La última inscripción relativa a la carga hipotecaria es

Al margen de la inscripción 4.ª de constitución de hipoteca, aparece extendida una nota de fecha 13 de noviembre de 2019, acreditativa de haberse expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en méritos del procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 387/2019-MA, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vilanova i la Geltrú.

Siendo de 13 de noviembre de 2019 y estando a 16 de febrero de 2026, ya operan ampliamente los plazos de 4 años de caducidad, debe declararse la caducidad y cancelación del asiento donde figura el gravamen.

Relativo a la Finca 51.734

La última inscripción relativa a la carga hipotecaria es

Al margen de la inscripción 4.ª de constitución de hipoteca, aparece extendida una nota de fecha 13 de noviembre de 2019, acreditativa de haberse expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en méritos del procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 387/2019-MA, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vilanova i la Geltrú.

Siendo de 13 de noviembre de 2019 y estando a 16 de febrero de 2026, ya operan ampliamente los plazos de 4 años de caducidad, debe declararse la caducidad y cancelación del asiento donde figura el gravamen.

Relativo a la Finca 51.735

La última inscripción relativa a la carga hipotecaria es

Modificada por la inscripción 6.ª

Subrogado el hipotecante en la posición de deudor por la inscripción 8.ª

Modificada por la inscripción 10.ª

Transmitida a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de reestructuración bancaria, S.A. -SAREB-, por la inscripción 11.ª

Al margen de la inscripción 4.ª, de hipoteca, aparece extendida una nota de fecha 13 de noviembre de 2024, acreditativa de haberse expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en méritos del procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 387/2019-MA, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vilanova i la Geltrú.

Siendo de 13 de noviembre de 2024 este asiento mientras que la última inscripción es de 30 de enero de 2014, por lo que debe declararse la caducidad y cancelación del asiento donde figura el gravamen.

La hipoteca constituida en la inscripción 4.ª modificada por las inscripciones 6.ª, 8.ª y 10.ª, ha sido transmitida a Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA -SAREB-, mediante escritura autorizada por el Notario de

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

Madrid Don Juan Perez Hereza, el 25 de febrero de 2013, protocolo número 284, y por otra complementaria autorizada por el Notario de Esplugues de Llobregat Don José Vicente Galdón Garrido, el 9 de enero de 2014, protocolo número 89, según la inscripción 11.ª de fecha treinta de enero de dos mil catorce.

Inscripción 11.ª de fecha 30/01/2014

Relativo a la Finca 51.736

La última inscripción relativa a la carga hipotecaria es

Al margen de la inscripción 4.ª, de constitución de hipoteca, aparece extendida una nota de fecha 13 de noviembre de 2019, acreditativa de haberse expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en méritos del procedimiento de ejecución Hipotecaria n.º 387/2019-MA, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vilanova i la Geltrú.

Siendo de 13 de noviembre de 2019 y estando a 16 de febrero de 2026, ya operan ampliamente los plazos de 4 años de caducidad, debe declararse la caducidad y cancelación del asiento donde figura el gravamen.

Relativo a la Finca 51.737

La última inscripción relativa a la carga hipotecaria es

Al margen de la inscripción 4.ª, de constitución de hipoteca, aparece extendida una nota de fecha 13 de noviembre de 2019, acreditativa de haberse expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en méritos del procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 387/2019-MA, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vilanova i la Geltrú.

Siendo de 13 de noviembre de 2019 y estando a 16 de febrero de 2026, ya operan ampliamente los plazos de 4 años de caducidad, debe declararse la caducidad y cancelación del asiento donde figura el gravamen.

Relativo a la Finca 51.740

La última inscripción relativa a la carga hipotecaria es

Al margen de la inscripción 4.ª, de constitución de hipoteca, aparece extendida una nota de fecha 13 de noviembre de 2019, acreditativa de haberse expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en méritos del procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 387/2019-MA, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vilanova i la Geltrú.

Siendo de 13 de noviembre de 2019 y estando a 16 de febrero de 2026, ya operan ampliamente los plazos de 4 años de caducidad, debe declararse la caducidad y cancelación del asiento donde figura el gravamen.

Relativo a la Finca 51.741

La última inscripción relativa a la carga hipotecaria es

Al margen de la inscripción 4.ª de constitución de hipoteca, aparece extendida una nota de fecha 13 de noviembre de 2019, acreditativa de haberse expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en méritos del procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 387/2019-MA, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vilanova i la Geltrú.

Siendo de 13 de noviembre de 2019 y estando a 16 de febrero de 2026, ya operan ampliamente los plazos de 4 años de caducidad, debe declararse la caducidad y cancelación del asiento donde figura el gravamen.

Sexto [sic].–El acuerdo que recurrimos no resuelve todas las peticiones de instancia, ni contempla las fechas en las que opera la caducidad. En este punto, es llamativo que considere no cancelable las notas marginales.

Hacemos nuestras las tesis según las cuales la anotación preventiva de embargo constituye un asiento temporal, por lo que sus sucesivas prórrogas permiten la subsistencia de la garantía, con su rango inicial, más allá de su limitada duración originaria. No ocurre lo mismo con la nota marginal de expedición de la certificación de cargas, como rotundamente aclara la propia DG en Resolución de 9 de abril de 2018, de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores: "ni la certificación ni la nota marginal, que no hace sino consignar registralmente su expedición, suponen en ningún caso la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento. La nota marginal, en tanto tiene la condición de asiento accesorio en este supuesto, dura tanto como el asiento principal que le sirve de soporte, la anotación preventiva, por lo que la cancelación por caducidad de esta conllevará necesariamente la de la nota marginal. Tampoco supone el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas. Es más, su extensión ni siquiera significa que el procedimiento de ejecución llegue a culminarse"; advirtiendo a continuación del peligro para los adjudicatarios de procedimientos posteriores, derivado de que se pretenda "mantener la eficacia de una anotación anterior caducada por el hecho de que en su momento se hubiera expedido la correspondiente certificación de dominio y cargas".

Como se ve, la relación entre anotación preventiva y nota marginal no es precisamente de dependencia de la primera de la segunda, sino al contrario. Aún más, aunque la duración de la medida judicial de embargo continúe extendiéndose durante toda la vigencia del procedimiento ejecutivo, la posibilidad de que se ponga la nota marginal del artículo 656 LEC queda sometida a que haya una anotación de embargo vigente en el folio de la finca de que se certifica -art. 143 RH y resolución de 2 de marzo de 2010-; por lo que, si esta ha sido cancelada por caducidad, para poder expedir la certificación deberá tomarse nueva anotación preventiva.

Por ello

Solicitamos

Que, previa tramitación oportuna, se acuerde revocar el acuerdo de la Registradora, y en su virtud acuerde la cancelación por caducidad de todos los asientos registrales relativos a la anotación preventiva de embargo a favor de la carga hipotecaria y de la Hacienda Pública que hemos detallado en este escrito».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 27 de mayo de 2026, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 18, 19 bis, 40, 66 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero de 1986, 21 de noviembre de 2006, 13 de febrero, 14 de julio y 22 de noviembre de 2007, 10 de octubre de 2008, 28 de mayo y 29 de septiembre de 2011, 5 de marzo de 2012, 16 de diciembre de 2015 y 20 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de enero y 4 de febrero de 2021, 31 de enero de 2022, 23 de mayo de 2023, 18 de septiembre de 2024 y 11 de marzo de 2026.

1. Mediante instancia firmada el día 16 de febrero de 2026, don V. H. T., en nombre y representación de la mercantil «Gestio de Lloguers de Vilanova», solicitó la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas que gravaban las fincas registrales 51.733, 51.734, 51.735, 51.736, 51.737, 51.740 y 51.741 del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, así como la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas extendida al margen de la hipoteca que grava cada una de dichas fincas.

De los antecedentes del Registro, resultaba lo siguiente:

– sobre las fincas registrales 51.733, 51.734, 51.735, 51.736 y 51.737 se practicó con fecha 17 de marzo de 2012 anotación preventiva letra A en virtud de mandamiento

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

presentado el día 12 de marzo de 2012. Esta anotación ha sido prorrogada por las anotaciones letra B de fecha 20 de enero de 2016 en virtud de mandamiento presentado el día 8 de enero de 2016, letra C de fecha 13 de enero de 2020 en virtud de mandamiento presentado el día 18 de diciembre de 2019 y letra D de fecha 1 de febrero de 2024 en virtud de mandamiento presentado el día 12 de enero de 2024.

– sobre la finca registral 51.740 se practicó con fecha 25 de marzo de 2013 anotación preventiva letra A en virtud de mandamiento presentado el día 11 de febrero de 2013. Esta anotación ha sido prorrogada por las anotaciones letra B de fecha 19 de enero de 2017 en virtud de mandamiento presentado el día 27 de diciembre de 2016, letra C de fecha 30 de octubre de 2020 en virtud de mandamiento presentado el día 19 de octubre de 2020 y letra D de fecha 19 de septiembre de 2024 en virtud de mandamiento presentado el día 6 de agosto de 2024.

– sobre la finca registral 51.741 se practicó con fecha 25 de marzo de 2013 anotación preventiva letra A en virtud de mandamiento presentado el día 11 de febrero de 2013. Esta anotación ha sido prorrogada por las anotaciones letra C de fecha 18 de enero de 2017 en virtud de mandamiento presentado el día 27 de diciembre de 2016, letra E de fecha 30 de octubre de 2020 en virtud de mandamiento presentado el día 19 de octubre de 2020 y letra F de fecha 19 de septiembre de 2024 en virtud de mandamiento presentado el día 6 de agosto de 2024.

– además todas las fincas registrales mencionadas se encuentran gravadas por hipoteca objeto de la inscripción 4.ª de fecha 17 de mayo de 2005, a cuyo margen consta nota de expedición de certificación de cargas de fecha 13 de noviembre de 2019.

La registradora acordó no practicar la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas mencionadas por estar vigentes bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia, siendo la última prórroga en algunas de ellas de fecha 1 de febrero de 2024 y en otras de fecha 19 de septiembre de 2024.

El recurrente alega que la prórroga de las anotaciones preventivas se practicó indebidamente por lo que no sería válida, procediendo su cancelación por caducidad. Además, señala que la nota de calificación de la registradora no se pronuncia sobre la cancelación por caducidad de la nota de expedición de certificación de cargas extendida al margen de la hipoteca que grava cada una de las fincas, cancelación que también se solicitaba en la instancia privada.

2. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 5 de febrero de 2015, fundamento de Derecho segundo), que constando prorrogada una anotación preventiva y estando vigente dicha prórroga al no haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su fecha que prevé el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, el asiento de prórroga de la anotación preventiva practicado, de conformidad con el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley.

En el presente expediente, la fecha de la prórroga de las anotaciones preventivas es en algunas de ellas el día 1 de febrero de 2024 y en otras el día 19 de septiembre de 2024. Por tanto, no habiendo transcurrido cuatros años desde la fecha de las prórrogas, las anotaciones preventivas se encuentran vigentes y la rectificación de dichos asientos debería llevarse a cabo, en su caso, en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En sentido estricto, la registradora no puede cancelar por caducidad una anotación preventiva que se encuentra vigente al no haber transcurrido cuatros años desde la fecha de su prórroga, y ello con independencia, en su caso, de la procedencia de dicha prórroga. La trascendencia «erga omnes» de la institución registral y la naturaleza misma de la cancelación por caducidad, que exige el transcurso de cuatro años desde la fecha de la anotación misma, determinan la imposibilidad de cancelar por caducidad una anotación preventiva cuya prórroga se encuentra vigente.

3. El recurrente argumenta en su escrito de recurso que no debía haberse procedido a la prórroga de las anotaciones preventivas, es decir, se discute la

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

procedencia de determinados asientos practicados previa calificación positiva de la registradora.

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una prórroga de una anotación preventiva. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

Así lo ha señalado reiteradamente esta Dirección General al entender que el recurso no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado; siendo preciso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

No puede por tanto pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación de la registradora que dio lugar a la prórroga de las anotaciones cuya cancelación por caducidad ahora se pretende.

Extendido el asiento de prórroga de anotación preventiva, la situación registral queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que para poder cancelar dichas anotaciones por caducidad es necesario esperar a que transcurran cuatros años desde la fecha de cada una de las prórrogas, siempre que antes de dicho plazo no se presente nuevo mandamiento de prórroga que sea objeto de calificación positiva.

Por ello, debe mantenerse la calificación impugnada en este punto.

4. Finalmente, en relación con la posibilidad de cancelar por caducidad la nota de expedición de certificación de cargas extendida al margen de la hipoteca que grava cada una de las fincas objeto de este expediente, hay que tener en cuenta que la nota de calificación de la registradora no se pronuncia sobre este punto.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por consiguiente, al no referirse la nota de calificación a la cuestión de la cancelación por caducidad de la nota de expedición de certificación de cargas, no es posible entrar en el fondo del recurso en este punto, pues no es misión de este Centro Directivo calificar los documentos que no han sido objeto de calificación por el registrador, al ser ello competencia y obligación de este último, y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable en el Registrador.

De acuerdo con lo anterior, es necesario que se presente nuevamente la documentación en el Registro y se solicite la calificación de la registradora en relación con este cuestión, siendo de aplicación, en su caso, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones».

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es

En todo caso, a pesar de que la nota de calificación no se pronuncie sobre este punto, interesa destacar que la nota de expedición de certificación de cargas no es una anotación preventiva ni goza de la naturaleza de esta, por lo que su cancelación tampoco se sujeta a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sobre la posibilidad de cancelación por caducidad transcurridos cuatro años.

Al contrario, el párrafo segundo del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone en su inciso segundo que «en tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución»; habiendo declarado este Centro Directivo en Resolución de 18 de septiembre de 2024 que «la nota de expedición de certificación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de hipoteca no tiene plazo de vigencia, sin perjuicio de que pueda ser cancelada por caducidad, si la propia hipoteca ha caducado por aplicación del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria o del artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria».

A la vista de lo anterior, no se puede acceder a ninguna de las pretensiones del recurrente, ni respecto de la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas al estar prorrogadas y no haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la fecha de las prórrogas, ni respecto de la cancelación por caducidad de las notas de expedición de certificación de cargas por no pronunciarse la nota de calificación sobre este extremo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 30 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24381
Verificable en https://www.boe.es