

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 10276** *Resolución de 17 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Jávea n.º 2, por la que deniega la práctica del asiento solicitado en un mandamiento judicial dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales en virtud de diligencia de ordenación con objeto de prorrogar sendas anotaciones preventivas de embargo caducadas.*

En el recurso interpuesto por don J. B. F. S., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Aquastil, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Jávea número 2, don José Ignacio Barona Fleta, por la que deniega la práctica del asiento solicitado en un mandamiento judicial dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales en virtud de diligencia de ordenación con objeto de prorrogar sendas anotaciones preventivas de embargo caducadas.

Hechos

I

Mediante auto de fecha 20 de febrero de 2014, dictado por Sección Quinta de la Audiencia provincial de Alicante, se acuerda estimar el recurso de apelación promovido contra el previo auto del Juzgado de Instrucción número 2 de Denia (ant. Mixto 4), de fecha 18 de febrero de 2013, en las actuaciones que dimanaban del procedimiento número 103/2010 de ejecución de títulos judiciales seguidos en dicho Juzgado, y manteniendo la declaración de nulidad de actuaciones adoptada en el anterior auto de fecha 15 de noviembre de 2012, ordena que se retrotraigan las actuaciones de ejecución al momento anterior al decreto de adjudicación de fecha 11 de octubre de 2011, para subsanar el defecto apreciado –omisión del mandamiento para la expedición de certificación registral de dominio y cargas–, conservando su validez el resto de actuaciones de dicha ejecución «y teniendo por renovada con fecha 18 de noviembre de 2012 la anotación de embargo a favor de la parte apelante». A tal efecto, se expide por don J. L. R. C., secretario judicial del Juzgado de Instrucción número 2 de Denia (ant. Mixto 4), el correspondiente mandamiento de fecha 13 de mayo de 2014, añadiendo que «una vez hecha la mencionada prórroga, que por el Sr. Registrador se expida y de trámite al mandamiento de certificación de cargas acreditativa conforme al art. 656 LEC», en relación con las dos fincas registrales objeto de dicha medida.

II

Presentado testimonio del citado auto, en unión del correspondiente mandamiento, en el Registro de la Propiedad de Jávea número 2 el día 15 de mayo de 2014, causando el asiento de presentación número 1587 del Diario 141, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Jávea N.º 2. Calificado el precedente documento - mandamiento expedido por el Secretario Judicial del Juzgado de Instrucción n.º 2 de Denia (Ant. Mixto 4) el trece de mayo de dos mil catorce, que fue presentado en este Registro de la Propiedad de Jávea-2 el 15 de mayo de dicho mes y año, asiento 1587 del Diario 141, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la práctica del asiento que en el mismo se ordena, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se trata de unos Autos de ejecución de títulos judiciales n.º 103/2010, dimanante del procedimiento de medida cautelar coetánea n.º 186/2008, en el cual se expidió

mandamiento de embargo por dicho Juzgado n.º 2 de Denia el 7 de octubre de 2008, que causó la correspondiente anotación preventiva del embargo el 18 de noviembre de 2008, sobre dos fincas registrales: la 47271-24 y 47271-25 –dos cuartos trasteros–. Por razones que se desconocen y que no vienen al caso, las anotaciones preventivas practicadas se dejaron caducar por lo que dejaron de producir efectos jurídico-registrales el 18 de noviembre de 2012. En el curso de dicho procedimiento de ejecución se omitió expedir el mandamiento al Registro para que este remitiera al Juzgado la certificación de dominio y cargas para el procedimiento. En consecuencia, no existe nota marginal de expedición de la certificación. El procedimiento judicial de referencia llegó en apelación a la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Alicante, la cual en su fundamento de derecho primero expone que al recurrente al intentar la inscripción en el Registro, se le puso de manifiesto que no podía llevarse a cabo la inscripción con la subsiguiente cancelación de cargas porque no se había expedido por el Registro la correspondiente certificación de dominio y cargas para el procedimiento. En su resolución del recurso la Audiencia Provincial de Alicante mantiene la validez de los actos que no se vean afectados por la nulidad, es decir, mantiene la nulidad de actuaciones, pero retro trayéndolas al momento anterior a su producción, que se fija en el dictado del decreto de adjudicación de 11 de octubre de 2011, a fin de que se subsane el defecto observado, manteniendo el resto de lo actuado en la ejecución, y declara «tener por renovada con fecha 18 de noviembre de 2012 la anotación de embargo a favor de la parte apelante». En el mandamiento judicial que ahora se califica se ordena que se proceda a la renovación del embargo trabado sobre las fincas registrales antes indicadas y que dicha renovación sea con fecha 18 de noviembre de 2012, fecha en que se produjo la caducidad de la única anotación en su día practicada. Fundamentos de Derecho: La naturaleza jurídica de la Anotación Preventiva, que es un asiento registral de duración determinada –como regla general cuatro años– que puede ser prorrogada, pero siempre que su prórroga se ordene y se presente en el Registro antes de que caduque el asiento. Así lo establece el art. 86 de la Ley Hipotecaria. La Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples resoluciones tiene declarado que la caducidad de las anotaciones preventivas tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral no siendo ya posible su prórroga. Por citar algunas señalaremos las de 19 de abril de 1988, 10 de julio de 1989, 28 de junio de 2001, 28 de noviembre de 2001, 4 de abril de 2002, 16 de septiembre de 2002, etc. En consecuencia, no se puede dar cumplimiento al mandamiento que ordena que la anotación que se practicó en su momento y que caducó el 18 de noviembre de 2012, sea renovada y que, consecuentemente, se entienda prorrogada y vigente. Acto seguido se ordena por el Juez se expida la certificación de cargas acreditativa conforme al art. 656 L.E.C., a lo que no se puede dar cumplimiento por estar caducada la anotación de embargo. Siendo el defecto señalado insubsanable se deniega su práctica sin poderse tomar anotación de suspensión por defecto subsanable, que por otra parte no ha sido solicitada. Contra la anterior calificación (...) Jávea, a 29 de mayo de 2014 El Registrador (firma ilegible), Fdo. José Ignacio Barona Fleta».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. B. F. S., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Aquastil, S.L.», mediante escrito de fecha 30 de junio de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Que, con fecha trece junio de dos mil catorce, se le ha notificado calificación denegatoria de la inscripción, resuelta por el Registrador de la Propiedad de Xàbia 2, cuyos hechos y fundamentos de derecho damos por reproducidos en aras de economía procesal (...) Que, no estando esta parte de acuerdo con las anteriores resoluciones, a través del presente escrito interpone recurso contra la calificación, y ello en base a las siguientes, Alegaciones Primera.–El supuesto «defecto» advertido y motivo de la denegación de la correspondiente inscripción consiste, según el Registrador que la califica, en lo siguiente: «En consecuencia, no se puede dar cumplimiento al mandamiento que ordena que la anotación que se practicó en su

momento y que caducó el 18 de noviembre de 2012, sea renovada y que consecuentemente, se entienda prorrogada y vigente». «Acto seguido se ordena por el Juez se expida la certificación de cargas acreditativa conforme al art. 656 LEC, a lo que no se puede dar cumplimiento por estar caducada la anotación de embargo». «Siendo el defecto señalado insubsanable se deniega su práctica sin poderse tomar anotación de suspensión por defecto subsanable, que por otra parte no ha sido solicitada». Segunda.— Por ello, plantado en este escrito cual es el motivo de la calificación negativa e insubsanable, según el Registrador, ha de manifestarse que el documento aportado para su calificación e inscripción es un mandamiento judicial, de fecha trece de mayo de dos mil catorce, dictado por el Juzgado de Instrucción número Dos de Denia en los autos de Ejecución Títulos Judiciales número 103/2010, en base y cumplimiento del Auto n.º 36 de fecha 20 de febrero de 2014, dictado por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, que es firme (...) Tercera.—Así pues, en este caso concreto, previamente a calificar de forma negativa e insubsanable la inscripción del mandamiento judicial anteriormente indicado, debió tenerse muy en cuenta su procedencia y circunstancias, ya que, como consta en el propio Registro de la Propiedad de Jávea 2, desde el pasado 30 de diciembre de 2011 que se ha venido presentando y renovando la inscripción a Diario, una y otra vez, sin solución de continuidad, del mandamiento de adjudicación de la finca de fecha 11 de octubre de 2011, el cual se expidió por el Juzgado a favor de esta parte, y todo ello previamente a que se inscribiera anotación posterior alguna al embargo cuya renovación ahora se deniega. Esto es, durante la tramitación del recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Alicante que declara la renovación del embargo con fecha 18/11/2012, la finca objeto de procedimiento había sido adjudicada a esta parte y presentado todo ello a Diario en el Registro de la Propiedad de Jávea 2, con lo que no se puede argumentar que por esta parte haya existido falta de diligencia alguna o dejación de sus obligaciones (...) Cuarta.—Por todo lo expuesto y en resumen, considera esta parte que procede la inscripción solicitada, pues se van cumplido todas las formalidades y requisitos necesarios para ello, sin que sean ajustados a derecho los motivos alegados para la denegación, teniendo en cuenta el mandamiento de adjudicación indicado y las circunstancias concretas y particulares del presente asunto».

Solicitado informe del secretario judicial que emitió el mandamiento calificado, fue emitido con fecha 31 de julio de 2014.

IV

El registrador emitió su preceptivo informe el día 14 de julio de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 38, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 207.2, 522, 524.4, 656, 662, 666, 668 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 175.2.^a del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2009 y de 16 de abril de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1987, 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 6 de marzo, 3 de abril, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013 y 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril y 8 de agosto (2.^a) de 2014.

1. En el presente expediente se debate si es posible o no el despacho registral de un mandamiento expedido por el secretario judicial del Juzgado de Instrucción número 2

de Denia (ant. Mixto 4) el 13 de mayo de 2014, que fue presentado en el Registro de la Propiedad el día 15 de mayo de dicho mes y año, mediante el que se pretende dar cumplimiento al auto de fecha 20 de febrero de 2014 dictado por Sección Quinta de la Audiencia provincial de Alicante en el que, a su vez, se acuerda estimar el recurso de apelación promovido contra el previo auto del citado Juzgado de Instrucción número 2 de Denia de fecha 18 de febrero de 2013 en las actuaciones que dimanen del procedimiento número 103/2010 de ejecución de títulos judiciales seguidos en dicho Juzgado, y que manteniendo la declaración de nulidad de actuaciones adoptada en el anterior auto de 15 de noviembre de 2012, ordena que se retrotraigan las actuaciones de ejecución al momento anterior al decreto de adjudicación de 11 de octubre de 2011, a fin de subsanar el defecto apreciado causante de la nulidad (en concreto, omisión del mandamiento para la expedición de certificación registral de dominio y cargas), conservando su validez el resto de actuaciones de dicha ejecución, «y teniendo por renovada con fecha 18 de noviembre de 2012 la anotación de embargo a favor de la parte apelante». A tal efecto se expide el referido mandamiento de fecha 13 de mayo de 2014, añadiendo que «una vez hecha la mencionada prórroga, que por el Sr. Registrador se expida y de trámite al mandamiento de certificación de cargas acreditativa conforme al art. 656 LEC», en relación con las dos fincas registrales objeto de dicha medida.

El registrador deniega la práctica del asiento de «renovación» o prórroga de la anotación de embargo solicitado por haber caducado ya dicha anotación en el momento de presentarse el mandamiento en el Registro y existir en tal fecha anotados preventivamente sendos embargos sobre las fincas afectadas a favor de otros interesados.

Para la mejor comprensión del supuesto de hecho y para la resolución del presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

- con fecha 18 de noviembre de 2008 se practica anotación preventiva de embargo en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales del que trae causa el presente expediente sobre las fincas registrales números 47.271-24 y 47.271-25 de Jávea; dichas anotaciones no fueron prorrogadas, caducando el 18 de noviembre de 2012;

- por razones que no constan en el expediente, en la tramitación del citado procedimiento de ejecución se omitió por el Juzgado ordenar la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que igualmente se omitió la práctica de la correspondiente nota marginal de su expedición;

- sobre las citadas fincas registrales constan extendidas igualmente sendas anotaciones preventivas de embargo con fecha 20 de mayo de 2011 en virtud de mandamiento dictado por el Juzgado de Instrucción número 1 de Denia, a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» y, además, respecto de la finca registral número 47.271-24 consta anotado otro embargo a favor del Ayuntamiento de Jávea de fecha 22 de julio de 2013, en virtud de mandamiento extendido por el recaudador de dicho Ayuntamiento; ambas anotaciones están vigentes a la fecha de la presentación en el Registro del mandamiento calificado;

- el día 11 de octubre de 2011 se dicta, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales del que proviene el mandamiento calificado, decreto de adjudicación a favor de la ejecutante, y ahora recurrente, «Aquastil, S.L.» y el correlativo mandamiento de cancelación de cargas posteriores;

- advertida la omisión del trámite del mandamiento de expedición de la certificación registral del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la publicidad de dicho trámite a través de la correspondiente nota marginal, por el Juzgado de Instrucción número 2 de Denia se dictó auto de fecha 15 de noviembre de 2012 declarando la nulidad de actuaciones, auto posteriormente confirmado por otro de fecha 18 de febrero de 2013 por el que se desestima el correspondiente recurso de reposición;

- interpuesto recurso de apelación contra este último ante la Audiencia Provincial de Alicante, su Sección Quinta dicta nuevo auto de fecha 20 de febrero de 2014, en el que estimando la petición deducida en apelación relativa al mantenimiento de los actos que

no se vean afectados por la nulidad, acuerda revocar la resolución apelada «y en su lugar, manteniendo la declaración de nulidad que se adoptó en auto de 15 de noviembre de 2012, debemos ordenar y ordenamos que se retrotraigan las actuaciones de la ejecución 103/2010 al momento anterior al decreto de 11 de octubre de 2011, para subsanar el defecto apreciado, conservando su validez el resto de las actuaciones de dicha ejecución y teniendo por renovada con fecha 18 de noviembre de 2012 la anotación de embargo a favor de la parte apelante»; no se ha acreditado ni consta en forma alguna en el presente expediente que «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» ni el Ayuntamiento de Jávea, titulares de las anotaciones de embargo posteriores antes reseñadas, hubieran sido emplazados o hubieran intervenido en forma alguna en los citados recursos;

– en ejecución de dicha resolución se expidió el mandamiento objeto de la calificación aquí recurrida, en el que se solicita la prórroga de la anotación objeto de renovación (sic), así como la expedición de la certificación de dominio y cargas cuya anterior omisión fue causante de la nulidad de actuaciones decretada en los términos indicados.

El recurrente opone frente a la calificación impugnada, en síntesis, dos argumentos: el carácter judicial del documento calificado, en primer lugar, y el hecho de que desde que se dictó el decreto de adjudicación en el procedimiento de ejecución dicho documento se ha ido presentando en el Registro de forma reiterada y desde fecha anterior a la práctica de las anotaciones posteriores, por lo que entiende que ha actuado de forma diligente, de donde parece colegir la preferencia de su derecho frente a los anotantes posteriores. El recurso, sin embargo, no puede prosperar.

2. Dados los términos indicados en que se plantea el recurso, con carácter previo es preciso aclarar que el objeto del mismo se circunscribe a la nota de calificación del mandamiento de prórroga de fecha 29 de mayo de 2014, toda vez que respecto de las anteriores presentaciones del decreto de adjudicación y correlativo mandamiento de cancelación de cargas a que alude el recurrente en su escrito de interposición no constan otras calificaciones recurridas dentro del plazo legal previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquéllas (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008).

Y esto es precisamente lo sucedido en el presente caso. Los asientos de presentación en su día practicados respecto del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación caducaron, y aunque de la documentación aportada al expediente se desprende que han seguido presentándose sucesivamente (la última fecha de presentación que consta es del 4 de abril de 2014), en la hipótesis de que la primera presentación de aquella documentación fuese anterior a la práctica de las anotaciones de embargo a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» (lo que no consta acreditado) ello no puede afectar a la calificación del mandamiento de prórroga de la anotación aquí debatida, pues ésta calificación, conforme a lo indicado, responde a la situación del Registro, en cuanto a prioridad y contenido, que resulta de la fecha de su propia presentación. Por tanto, el objeto del presente recurso se centra en el interpuesto contra la calificación del mandamiento de prórroga de 29 de mayo de 2014, en relación con los títulos entonces presentados y con arreglo a los asientos del Registro existentes en tal fecha, en la cual existían ya practicadas las anotaciones de embargo a favor de terceros distintos del ahora recurrente antes reseñadas, con preferencia respecto del decreto de adjudicación a favor de este último, y correlativo mandamiento de cancelación, cuya prioridad registral no se remonta a la fecha de su primera presentación (como

erróneamente parece creer el recurrente), sino que, en lo que ahora interesa, se limita al momento del asiento de presentación en el libro Diario vigente al tiempo de la calificación recurrida. Queda así desvirtuado el segundo argumento en que apoya su impugnación el recurrente, y que por razones de sistemática se ha analizado en primer lugar.

3. Delimitado así el objeto del presente recurso, procede analizar ahora la alegación de extralimitación funcional que formula el recurrente en relación con la calificación combatida, para determinar si se ha producido una intromisión en funciones jurisdiccionales. Dicha apreciación, sin embargo, no puede mantenerse.

Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso».

Aún más recientemente, la Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Y es que, como ha afirmado reiteradísimamente esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (apoyada como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial, o si el asiento de anotación preventiva que se pretende prorrogar ya está caducado.

4. Descartada, pues, la posible extralimitación en la actuación del registrador, procede revisar el fondo de su acuerdo de calificación, acuerdo que siendo conforme con doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 29 de abril de 2014) debe confirmarse.

En efecto, 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. La anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada.

El asiento de anotación preventiva puede ser objeto de prórroga, como reconoce el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. El plazo de vigencia es fatal por lo que si se presenta el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido su caducidad, la cual –como ha declarado reiteradamente esta Dirección General y como se deriva del artículo 86 de la Ley Hipotecaria– no permite prórroga alguna (por todas, Resolución de 23 de enero de 2014).

Dicha caducidad de la anotación determina la pérdida de la prioridad ganada mediante la misma a los efectos de purga o cancelación de las cargas posteriores. En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 10 de febrero de 2014), en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Por ello la «renovación» de la anotación de embargo caducada mediante su prórroga extemporánea con reviviscencia de la prioridad registral obtenida inicialmente en la fecha de la práctica de la anotación (y después perdida por su caducidad), implicaría postergar de nuevo a los titulares de las anotaciones preventivas posteriores que mejoraron de rango con aquella caducidad, exponiéndoles a una cancelación ulterior de la que ya habían quedado liberados, sin haber prestado para ello su consentimiento ni haber sido emplazados en el procedimiento del que emana la resolución de la que se derivaría tal perjuicio, causando con ello una indefensión que, como se ha indicado por extenso «supra», proscribire nuestro ordenamiento tanto en el ámbito constitucional como en el registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 17 de septiembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.