

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12452** *Resolución de 6 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Leganés n.º 1, por la que se deniega la inscripción del mandamiento ordenando la prórroga de una anotación preventiva del embargo.*

En el recurso interpuesto por don M. D. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Leganés número 1, doña Ana María Solchaga López de Silanes, por la que se deniega la inscripción del mandamiento ordenando la prórroga de una anotación preventiva del embargo.

#### Hechos

##### I

En mandamiento de fecha 16 de mayo de 2017, expedido en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 689/2011, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Leganés, se ordenó la prórroga de la anotación preventiva de embargo letra A extendida en la finca registral número 32.688 del Registro de la Propiedad de Leganés número 1, y acordada en diligencia de ordenación de fecha 16 de mayo de 2017.

##### II

Presentado dicho mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Leganés número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número 1 de Leganés. Calificado hoy el precedente mandamiento expedido por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 3 de Leganés, de fecha 16 de mayo de 2017, no se accede a la anotación de prórroga de embargo decretada, teniendo en cuenta los siguientes hechos: Hechos: En el precedente se ordena la práctica de la prórroga de la anotación de embargo letra A del n.º de finca 32,688, al folio 131 del tomo 1516, libro 674, fechada el diecisiete de mayo de dos mil trece. Dicha anotación inicial se tomó en virtud de un mandamiento dictado el 9 de abril de 2013, en virtud de autos de Proceso de Ejecución de Títulos no judiciales seguidos en dicho Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Leganés con el número 689/2011 a instancia de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A. contra doña R. H. B., titular registral de la finca aludida. Dicha anotación de prórroga de embargo fue presentada en este Registro por fax a las 14:06 del día 19 de mayo de 2017, habiéndose procedido a su consolidación el día 24 de mayo de 2017 en soporte papel por el Procurador, don M. D. A. Se suspende: Examinados los asientos del Registro se observa que desde la fecha de inscripción de dicha anotación de embargo letra A –que se pretende ahora prorrogar– han transcurrido los 4 años que dispone el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que la citada anotación ha caducado en el momento de la presentación del Mandamiento que ahora se deniega en este Registro. Fundamentos jurídicos: 1.–Desde el punto de vista normativo, el artículo 82 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. 2.—Desde el punto de vista de la Doctrina sentada por la D.G.R.N., es constante en el sentido de que no procede la prórroga de una anotación de embargo si, para cuando el mandamiento ordenándola se presente en el Registro, la anotación ya ha caducado, entre otras Resoluciones de 23 de septiembre de 1992, 27 y 29 y 30 de junio, 1, 2 y 30 de julio de 1998, 10 de enero, 19, 25, 26 de mayo y 8 de noviembre de 2000 y 3 de septiembre de 2002, de 21 de enero de 2006. Esta última, en su fundamento de derecho segundo dice: «El recurso debe ser desestimado. El artículo 86 de la Ley hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los 4 años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiendo caducado el asiento, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General y como así lo dispone expresamente el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, no puede practicarse su prórroga» —Criterio confirmado en las más reciente de 22 de abril de 2010—. Por lo expuesto, se deniega la práctica de la prórroga de la anotación de embargo decretada. Contra esta calificación (...) Leganés, a 13 de junio de 2017 La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. D. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», interpuso recurso el día 14 de julio de 2017 en el que, resumidamente, expone: «Hechos y fundamentos Primero.—Se presentó escrito el 7 de marzo de 2017, en tiempo y forma, para prórroga de embargo letra «A» de la FR 32668 del RP n.º 1 de Leganés (...) El embargo, caducaba el día 17/05/17 y fue acordado por diligencia de ordenación de 16/05/17 notificada el 18/05/17 (...) Segundo.—Parece ser que el Juzgado no mandó por fax el asiento de presentación al Registro de la Propiedad el mismo día 16-05-2017, sino que se mandó el 19-05-2017 causando grave perjuicio a este administrado, que no tiene porqué sufrir las consecuencias de dicha omisión. Tercero.—Esta parte no pudo presentar los documentos antes pues no fuimos notificados sino el 18-05-2017 como puede apreciarse en dicho Documento (...) Lo importante es la fecha del mandamiento y que la Administración debe funcionar como un todo. Por tanto, solicito que se revoque la calificación, acordando la prórroga de la anotación preventiva del embargo sobre la finca registral ordenada en el mandamiento judicial».

## IV

La registradora emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

**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.<sup>a</sup> 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 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 y 11 de diciembre de 2011, 24 de abril, 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 9 de enero, 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril y 8 de agosto (2.ª) de 2014.

1. En mandamiento expedido el día 16 de mayo de 2017 se ordena la prórroga de la anotación preventiva de embargo letra A extendida el 17 de mayo de 2013 sobre la finca 32.688. Dicho mandamiento se presenta en el Registro de la Propiedad el día 19 de mayo de 2017.

Se debate por tanto en este recurso si es posible prorrogar una anotación preventiva en virtud de un mandamiento judicial expedido aun no transcurrido el plazo de cuatro años desde la fecha de la anotación, pero presentado en el registro una vez ya caducada.

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.

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

La anotación caducada deja de surtir 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. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, lo que se produce con ocasión de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todos los asientos registrales, bajo la salvaguardia de los tribunales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el 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, 6 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.