

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12756** *Resolución de 13 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 Aldaia, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una serie de anotaciones preventivas de embargo, por encontrarse prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

En el recurso interpuesto por don I. U. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Aldaia, doña María Rosa Navarro Díaz, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una serie de anotaciones preventivas de embargo, por encontrarse prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita el día 29 de mayo de 2017 por don I. U. M., en calidad de titular de una finca registral perteneciente al Registro de la Propiedad de Aldaia, se solicitó la cancelación de una serie de anotaciones preventivas que gravan la finca por caducidad, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Aldaia el día 2 de junio de 2017, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Título: cancelación anotación de embargo. Fecha: 29/05/2017. Asiento de presentación 1666. Diario: 73. Fecha del asiento de presentación: 02/06/2017 Presentante: Gabinete Jurídico Calvo & Escudero SC Previo examen y calificación del documento arriba referenciado, por lo que resulta del mismo y delos libros del archivo a mi cargo, he acordado, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarios, denegar la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.–En instancia privada suscrita el día veintinueve de mayo de dos mil diecisiete, por Don I. U. M., con D.N.I. n.º (...) titular registral de la finca 5.513 de Picanya, se solicita, la cancelación por caducidad de la anotación letra A –prorrogada por la anotación letra LI–, la anotación letra B –prorrogada por la anotación letra M–, la anotación letra E –prorrogada por la N–, la anotación letra G –prorrogada por la anotación letra O–, la anotación letra H –prorrogada por la P–, la anotación letra K –prorrogada por letra R–; la anotación letra T –prorrogada por la X–, y la anotación letra U –prorrogada por letra X–, que recaen sobre la misma, en aplicación del art. 86 de la Ley Hipotecaria. 2.–Del registro resulta que las anotaciones cuya cancelación se solicita, fueron prorrogadas con anterioridad a la vigencia del art. 86, en redacción dada por Ley 1/2000 de 7 de enero, cuya entrada en vigor tuvo lugar el 8 de Enero de 2.001. Fundamentos de Derecho: Único: De conformidad con la Resolución de la D.G.R.N. de 30 de noviembre de 2005 (BOE 15 de diciembre de 2.005), la cuestión de la vigencia de la anotación prorrogada antes de la entrada en vigor de la L.E.C., se viene a zanjar definitivamente en el sentido de que dicha anotación tiene duración indefinida, no pudiendo cancelarse por caducidad, sino en virtud de mandamiento de cancelación de cargas firme, expedido por la autoridad judicial o acreditando la terminación del procedimiento mediante resolución judicial firme, siempre que haya transcurrido 6 meses desde la emisión de dicha resolución. Se vuelve pues al criterio de la Instrucción de 13 de

octubre de 2000, de considerar aplicables a las mismas el régimen anterior del art. 199.2 del Reglamento Hipotecario. Esta doctrina resulta reiterada en resoluciones 16, 17, 18, 21 y 23 de febrero, 4 de marzo, 5, 7, 17, 18 y 21 de abril, 14 de junio, 20 de octubre y 5 de diciembre de 2006, 2 de febrero y 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 4 de junio de 2010, 18 de junio de 2011, 8 de junio de 2012, y 4 de noviembre 2014. Por todo lo cual deniego la cancelación solicitada por señalado, que tiene carácter insubsanable. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión (...) Aladaia, a veintidós de junio del año dos mil diecisiete. La registradora (firma ilegible). María-Rosa Navarro Díaz».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don I. U. M. interpuso recurso el día 21 de julio de 2017 mediante escrito en el que, resumidamente, afirma: «Primera.–(...) Segundo.–Sin embargo, a juicio de esta parte, el presente supuesto tiene unas especialidades y connotaciones propias que hacen que no le pueda ser de aplicación la doctrina general expuesta en la resolución recurrida, sino que obligan a un nuevo juicio pormenorizado de las circunstancias concurrentes. Así, debemos partir de la base de que todos los embargos que pesan anotados sobre el inmueble de referencia y que son los que se enumeran en la alegación anterior fueron acordados, anotados y prorrogados con anterioridad a la reforma operada en el art. 86 de la Ley Hipotecaria a través de la disposición final 9.ª de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil. Por lo que antes de la entrada en vigor de la referida modificación los embargos trabados debían tener el carácter de perpetuos. Sin embargo, la actual redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece que «Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.» Es decir, el legislador introdujo un cambio en el sistema de prórrogas de las anotaciones preventivas de embargo, eliminando el carácter perpetuo de las mismas una vez efectuada la primera prórroga a los cuatro años de su anotación y sustituyéndolo por un sistema de «prórrogas constantes» cada cuatro años. Obligando con ello al acreedor titular del embargo a un continuo y constante ejercicio de confirmación de la ejecución y anotación del embargo cada cuatro años, a fin de evitar, entre otras cuestiones, situaciones aberrantes como las que nos ocupa en el presente supuesto, en el que acreedores desaparecidos, a excepción lógicamente de la T.G.S.S., los cuales han perdido completamente su personalidad jurídica desde hace años, en su mayoría más de 15 años, y en procedimientos de ejecución archivados judicialmente y sin actividad desde hace más de 30 años en algunos casos y 20 en todos ellos; mantienen inalterados y vigentes sus respectivas anotaciones de embargo. En definitiva, se requiere una mínima actividad por parte de los acreedores a fin de consolidar su derecho de embargo sobre un inmueble determinado. Por tanto, no cabe duda que en aquellas anotaciones de embargo efectuadas con posterioridad a la entrada en vigor de la actual redacción del art. 86 de la L.H. les será de aplicación el nuevo régimen de prórrogas constantes cada cuatro años. Sin embargo, existen no pocas dudas sobre cómo debe operar el referido cambio en aquellas anotaciones de embargo que, como es el caso de las que nos ocupan, fueron prorrogadas por primera y única vez mucho antes de la entrada en vigor de la actual redacción del artículo de referencia. La cuestión introducida se alimenta en virtud del supuesto silencio que sobre la materia que nos ocupa guarda la actual legislación, según la propia Dirección General de los Registros y del Notariado a la que nos dirigimos, al no introducir la Ley 1/2000 ningún régimen transitorio que contemple

esta problemática. Este supuesto silencio ha dado lugar a severas contradicciones, también en el seno de la propia DGRN, entre la posición que sostiene la resolución objeto del presente recurso, partidaria de mantener el carácter perpetuo de las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas bajo la anterior redacción del art. 86 de la L.H. y con apoyo en el art. 199 del Reglamento Hipotecario y las posiciones que sostienen, como es nuestro caso, que una vez entrada en vigor la nueva redacción del artículo 86 L.H., los acreedores titulares de anotaciones de embargo debieron prorrogar sus respectivos embargos antes del transcurso de cuatro años desde la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo de constante referencia. Nuestra postura no es arbitraria ni gratuita, sino que la misma se sostiene en el sentido común y la lógica, y parte de la consideración de que el legislador cuando introdujo la nueva redacción del art. 86 de la L.H. lejos de guardar silencio como se interpreta desde la DGRN, sí que se manifestó de forma expresa sobre la cuestión que nos ocupa. Así, al comienzo del artículo de referencia se expone «Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen,» y es precisamente esta última frase, «cualquiera que sea su origen» la que debe ser interpretada desde un punto de vista amplio y genérico, no sólo restringido a una interpretación material, sino también desde un punto de vista temporal, englobando con ello a aquellas anotaciones preventivas ya prorrogadas con anterioridad al cambio de redacción operado, dado que de la referida redacción se desprende un evidente efecto aglutinador y de vis atractiva sobre todo tipo de anotaciones preventivas de embargo, incluidas la que ya se encontraban en vigor, al objeto de unificarlas en un único procedimiento (...) Es por ello que a la vista de la situación de inactividad de los procedimientos y, a su vez, unida a la pérdida de personalidad jurídica de la mayoría de los acreedores titulares de los embargos que dieron lugar a las anotaciones preventivas que nos ocupan, interesa a mi derecho que con carácter subsidiario en caso de no acordarse la cancelación directa de las anotaciones en virtud del resto de alegaciones del presente recurso se remita oficio a cada uno de los procedimientos judiciales y administrativos al objeto de que se informe del estado en que se encuentra cada uno de los mismos y si dicho expediente hubiera sido archivado. A fin de verificar que, efectivamente, todos ellos se encuentran finalizados por inactividad y archivados desde hace más de 6 meses, y en consecuencia, comprobado que sea el transcurso de dicho plazo, se proceda a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo de cada uno de ellos. Cuarto.—Sin perjuicio de lo expuesto en las alegaciones anteriores, entiende esta parte que al presente supuesto debe serle de aplicación lo establecido en el artículo 1.964.1 del Código Civil: «La acción hipotecaria prescribe a los veinte años». Efectivamente, a la vista de las circunstancias concurrentes en el presente supuesto en el que consta la paralización e inactividad procesal de los acreedores desde hace décadas, debe ser de aplicación, a falta de un plazo específico sobre la materia, el plazo de prescripción previsto para la acción hipotecaria a las anotaciones de embargos fruto de ejecuciones de títulos judiciales que nos ocupan, dado que no existiendo en la actualidad un límite temporal máximo para el mantenimiento de las inscripciones que son anteriores a la modificación del renombrado art. 86 de la L.H. dada la falta de claridad y concreción de la nueva redacción de dicho artículo al respecto de las anotaciones ya prorrogadas, procede fijar un plazo, por extenso que sea, para finiquitar anotaciones que, de contrario, se mantendrían «por los siglos de los siglos» a pesar de la desaparición de sus titulares. Cosa que evidentemente la redacción introducida con la Ley 1/2000 de 7 de enero trató de evitar. Por lo que es necesario acudir al plazo prescriptivo de la acción de naturaleza más cercana y que, además, tiene un plazo de prescripción lo suficientemente amplio para que los acreedores puedan acomodar su anotación al nuevo sistema de prórrogas de las anotaciones sin verse perjudicados ni sufrir indefensión, pero al mismo tiempo, impidiendo que circunstancias como las que concurren en mis acreedores, perjudiquen, a los ejecutados titulares de inmuebles con anotaciones de embargo que ven bloqueados a perpetuidad dichos inmuebles sin el más mínimo atisbo de resarcimiento o de «segunda oportunidad» precisamente por la inactividad y pasividad de sus acreedores. Es evidente que un sistema garantista como el nuestro no puede permitirse, mantener un anacronismo como el que nos ocupa sin darle una salida jurídica que lo equipare al actual sistema de

renovación de las anotaciones, que obliga a los acreedores a una constante actividad. A falta de una solución legislativa sobre la cuestión es dable que sean los órganos públicos encargados de la aplicación legislativa quienes deben dar a los ciudadanos respuestas que superen situaciones de bloqueo como la expuesta en el presente recurso, acudiendo, por analogía, a plazos y supuestos que se asemejen al que nos ocupa. De ahí que un plazo de 20 años para que los acreedores lleven a cabo, la más mínima actuación resulta más que razonable, por lo que habiendo transcurrido el mismo en todos los casos solicitados, procede la cancelación, sin más, de las anotaciones interesadas. En consecuencia, tras lo expuesto, deberá estimarse el presente recurso, ordenando la cancelación por caducidad de cada una de las anotaciones de embargo interesadas al comienzo del presente recurso».

## IV

La registradora de la Propiedad de Aldaia, doña María Rosa Navarro Díaz, con fecha 30 de julio de 2017, emitió informe, en el que mantuvo su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 173, 174, 199 y 207 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la de 30 de noviembre de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, 6 de marzo y 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero, 23 de mayo, 3, 11 y 18 de junio, 21 de julio y 30 de noviembre de 2005, 16, 17, 18, 21 y 23 de febrero, 4 de marzo, 5, 7, 17, 18 y 21 de abril, 14 de junio, 20 de octubre y 5 de diciembre de 2006, 2 de febrero y 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero, 4 de junio y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero y 18 de junio de 2011, 8 de junio y 23 de noviembre de 2012, 10 de junio de 2014 y 18 de mayo de 2016.

1. En el historial registral de la finca constan extendidas una serie de anotaciones que han sido prorrogadas con anterioridad al 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo que se plantea el problema de la posible caducidad de estas anotaciones preventivas de embargo prorrogadas.

2. Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. La normativa aplicable a estos supuestos debe ser la vigente en ese momento es decir la recogida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, antes de la reforma de dicho artículo que introdujo la propia Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, siendo necesaria una sola prórroga de la anotación, lo cual supone en el caso que nos ocupa la vigencia de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende.

Según la Resolución de 30 de noviembre de 2005 de este Centro Directivo «las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento judicial «presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000», resultando así que el momento clave a los efectos de saber si se les aplica una u otra legislación es el de la práctica del asiento de presentación, con independencia de la fecha de la resolución judicial en que se hubiera acordado»; la legislación anterior aplicable es la del artículo 199 del Reglamento Hipotecario (virtualmente derogado hacia el futuro por la Ley de Enjuiciamiento Civil), según el cual esas anotaciones practicadas y prorrogadas con

anterioridad tienen prácticamente una duración indefinida: las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas.

Según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, «las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas». Este párrafo fue introducido en la reforma reglamentaria aprobada por Decreto de 17 de marzo de 1959, y tuvo por objeto impedir toda indefensión del anotante, al no prever el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su primitiva redacción (la anterior a la modificación operada en el mismo por la Ley de Enjuiciamiento Civil), exclusivamente una única prórroga de cuatro años.

En efecto, el texto del artículo 86, apartado 1.º, de la Ley Hipotecaria que estuvo vigente hasta el día 8 de enero de 2001 venía a establecer que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquéllas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, se permitía una única prórroga por un plazo de cuatro años más. La existencia de esta prórroga única de cuatro años venía provocando especiales problemas en el caso de las anotaciones preventivas judiciales, por lo que en la reforma reglamentaria de 1959 se consideró que debían mantener su vigencia durante toda la vida del proceso, teniendo en cuenta que la duración de éste no es previsible, e incluso que puede tener una duración superior a los cuatro años. Por otro lado, la introducción del párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario supuso la prórroga indefinida de estas anotaciones preventivas judiciales hasta que se dictara resolución firme en el proceso en que se hubieran adoptado, de manera que no caducaban por transcurrir el plazo de cuatro años. En este sentido se expresa la Exposición de Motivos del Decreto de 17 de marzo de 1959, donde puede leerse: «La prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial en determinadas circunstancias estaba impuesta por la experiencia procesal y era unánimemente solicitada para impedir que la caducidad de tales asientos se convirtiera en arma inadmisibles de litigantes de mala fe». Esta finalidad fue asumida con claridad por este Centro Directivo en Resoluciones de 25 de septiembre de 1972, 24 y 25 de mayo de 1990, 11 de abril de 1991, 29 de mayo de 1998, 6 de marzo de 1999 y 6 de mayo de 2000, entre otras muchas.

La nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en virtud de la disposición final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, incorpora en este punto una importante innovación: la posibilidad de solicitar, no una única prórroga, sino prórrogas sucesivas. En este sentido, para evitar la caducidad, se hace necesario solicitar sucesivas prórrogas de todas las anotaciones preventivas, incluidas las judiciales, sin que se pueda entender que éstas, una vez prorrogadas, no caducan hasta que así lo ordene expresamente la autoridad que las decretó. Desde esta perspectiva, el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario debe considerarse derogado.

Ocurre, sin embargo, que desde el punto de vista de Derecho transitorio, en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, existían numerosas anotaciones preventivas, prorrogadas muchos años antes, sobre las que podía dudarse si iban a continuar o no en dicha situación de prórroga indefinida. Esta es la cuestión principal que se plantea en el presente recurso.

Todo cambio legislativo plantea el problema de decidir por qué legislación deben regirse los actos realizados y las situaciones creadas bajo el imperio de la antigua ley, cuyos efectos todavía persisten en el momento de entrar en vigor la ley nueva. Eso es lo que ocurría con las anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no contempló expresamente el problema. No obstante, cabía interpretar, aplicando los principios que inspiran la Disposición transitoria

séptima de la Ley 1/2000, que las anotaciones practicadas antes de entrar en vigor la ley debían seguirse rigiendo por la legislación anterior, aunque podría pedirse y obtenerse su revisión y modificación con arreglo al nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Aun teniendo en cuenta este principio, parecía dudosa la solución a adoptar en cuanto a las anotaciones prorrogadas judicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, regidas por el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario. Así cabía interpretar que tales anotaciones prorrogadas ya no estaban sujetas a prórroga indefinida, sino que transcurridos los primeros cuatro años, debía solicitarse una nueva prórroga. Lo que ocurre es que en ese momento (el de entrada en vigor de la Ley 1/2000) podían existir prórrogas judiciales que hubieran durado ya cuatro años, de manera que una interpretación rigurosa de este principio obligaría a solicitar la prórroga en el mismo momento de entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entendiéndose caducadas en caso contrario.

Con el objeto de resolver estos problemas de Derecho transitorio, se dictó la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la de 30 de noviembre de 2005. Se consideró derogado el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, con base a lo cual se determinó lo siguiente: «el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior. Por el contrario, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos». A ello se añade en el punto VI: «Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga».

El fundamento del criterio interpretativo de este Centro Directivo fue incrementar la seguridad jurídica, de tal manera que las diversas situaciones posibles en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil no ofrecieran dudas. De esta manera, podían plantearse tres posibilidades diferentes. En primer lugar, la de aquellas anotaciones preventivas que se solicitasen a partir de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que quedaban sujetas al artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción, es decir, sometidas a un plazo de caducidad de cuatro años, siendo susceptibles de prórrogas sucesivas. En segundo lugar, estaban las anotaciones preventivas practicadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se sometían a este mismo régimen, es decir, caducaban a los cuatro años, pero admitían prórrogas sucesivas con arreglo al nuevo régimen, y no una única prórroga como ocurría con anterioridad. Finalmente estaba el caso de las anotaciones preventivas prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este tercer supuesto, siendo la prórroga, y no la anotación, lo que se había practicado antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, la solución adoptada es que continuaran rigiéndose por la anterior legislación, aplicándose lo dispuesto en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, considerándose por tanto la prórroga indefinida, sin necesidad de solicitar su renovación a los cuatro años.

En definitiva, con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la de 30 de noviembre de 2005, quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas y que no cabe su cancelación por caducidad. Por el contrario, si la prórroga se ha decretado expresamente y presentado en el Registro con posterioridad a la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuatro años, podrá cancelarse por caducidad cuando transcurra el plazo de prórroga sin que se haya vuelto a prorrogar. Criterio que ha sido confirmado en numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr.

Resoluciones citadas en los «Vistos»), dándose ahora por reproducidas, sin que proceda ahora recogerlas de nuevo en toda su extensión.

En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que las anotaciones fueron objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación. Ello supone que el defecto ahora confirmado será fácilmente subsanable mediante la acreditación de la fecha de la citada resolución judicial firme, que –dada la antigüedad de las anotaciones preventivas– presumiblemente tendrá más de seis meses.

3. Por lo que se refiere a la alegación del recurrente, relativa a la prescripción de las acciones de los embargantes, hemos de traer a colación la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2016, en la que se dice que el expediente de liberación de cargas, no es medio hábil para la cancelación de las anotaciones preventivas prorrogadas, en caso como el que ahora nos ocupa, dado que según el artículo 210 de la Ley Hipotecaria (tras su reforma por la Ley 13/2015), el expediente se aplica a cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso; y no resulta medio hábil para la cancelación de anotaciones de embargo, porque «el embargo, no es algo que, en sí mismo sea susceptible de uso o no uso, ni tampoco de prescripción, pues tal medida procedimental subsiste en tanto no sea expresamente revocada por la autoridad administrativa o judicial que la decretó», y en cuanto a la cita del recurrente relativa al artículo 1964 del Código Civil, entendemos inaplicable dicho argumento por la razón expuesta en la resolución citada, y además, hay que apuntar que la acción cuya prescripción ha de estudiarse no es la hipotecaria, como se dice en el escrito de recurso, puesto que no hay ningún derecho real de hipoteca sobre el que se esté debatiendo, tratándose de embargos ha de aplicarse el plazo de prescripción de las acciones personales (15 años hasta la Ley de 2015 y 5 años desde la última modificación del precepto), pero ese plazo no resulta aplicable, pues no se puede entrar en el tema de la prescripción en el seno de este recurso, ya que ni en la calificación registral, ni el recurso se puede entrar a valorar las pruebas que acrediten si se ha producido o no la prescripción, debiendo centrarnos no en la prescripción de la acción, sino en la caducidad del asiento.

En lo que hace a la solicitud del recurrente de que esta Dirección General oficie a los juzgados, y obtenga declaraciones de los mismos relativas a los procedimientos ejecutivos, seguidos ante ellos, está claro que escapa a las competencias de la Dirección General y por supuesto excede con mucho al objeto del recurso, como resulta de reiteradísimas resoluciones de este Centro Directivo y de lo que disponen los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria.

4. Asumido este criterio, para este Centro Directivo se hizo preciso establecer un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsible dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por este Centro Directivo, desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero, 23 de mayo y 18 de junio de 2005 y 4 de junio de 2010.

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, 13 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.