

CIVIL

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:  
CADUCIDAD  
(CASO PRÁCTICO)

Núm.  
153/2005

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**  
*Magisgrada*

### ***ENUNCIADO***

---

Solicitada la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo, practicada junto con su prórroga antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) de 2000, es denegada por el Registrador de la Propiedad, al no entender aplicable la nueva regulación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria (LH) con carácter retroactivo.

#### CUESTIONES PLANTEADAS:

Caducidad de la anotación de embargo preventivo: prórroga indefinida; prórroga practicada antes de la nueva LEC de 2000.

### ***SOLUCIÓN***

---

La disposición final novena de la LEC de 2000, en su apartado 2.º, dice: «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.

Pues bien, al entrar en vigor la nueva Ley la Dirección General del Registro y del Notariado (DGRN) evacuó una consulta sobre su aplicación en la que se expresaba». La resolución de consulta emitida por la Dirección General, sobre el alcance de la modificación del referenciado artículo 86 de la LH, con valor de Instrucción general, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil, sobre la interpretación del mismo, en su nueva redacción, dispuso lo siguiente: «III. Se debe entender derogado, a

partir de la entrada en vigor de la nueva Ley 1/2000, por ser esta norma de mayor rango y posterior, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario (RH), el cual ha venido amparando que las anotaciones preventivas prorrogadas no caduquen hasta que se ordenase así expresamente por la autoridad que las decretó. IV. Ahora bien, 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.º 3 del Código Civil (CC), 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 el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la LH, 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 posteriores prórrogas en los mismos términos. (...) 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. VII. La fecha determinante del nuevo régimen será la de presentación en el Registro de la Propiedad del mandamiento de prórroga de la anotación preventiva, con independencia de cuál sea la fecha de la resolución acordándola, conforme al criterio general de que la fecha de inscripción se retrotrae al momento del asiento de presentación (*cfi.* art. 24 de la LH (...)).

El problema que tratamos se está planteando para los supuestos en los que, habiéndose producido la prórroga de la anotación de embargo con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva LEC, y siendo admitido que tales anotaciones después de la primera prórroga se mantenían indefinidamente hasta que terminaba el procedimiento, tal situación ha sido resuelta por la nueva ley inspirándose en un principio totalmente contrario que, una vez entrada en vigor se pretende imponer a las anotaciones prorrogadas con anterioridad. Así la cuestión a resolver es la conciliación de los artículos 86 de la LH y 199 del RH en sus redacciones vigentes antes de la Ley 1/2000, y por tanto, la determinación de la vigencia de una anotación ordenada por la autoridad judicial, prorrogada por cuatro años conforme al artículo 86 de la LH, una vez agotado el plazo de esa prórroga.

La finalidad de la prorrogabilidad automática hasta la vigencia de la LEC de 2000, tenía como finalidad evitar la situación de perjudicar al beneficiario de la anotación practicada, en tanto el procedimiento no finalizase y dicha anotación pudiera devenir inscripción; mas se daban supuestos de anotaciones mantenidas indefinidamente, una vez firme la resolución dictada en el procedimiento en el que se había acordado como medida, perdiendo así su finalidad; con la nueva regulación tal situación indefinida se subsana con la caducidad a los cuatro años de cada prórroga y en el presente momento se hace necesario solucionar las situaciones de prórrogas indefinidas anotadas con anterioridad a la entrada en vigor de la LEC en procedimientos en los que se ha dictado resolución firme ante la inactividad del instante de la anotación.

Así la Resolución de la DGRN de 20 de diciembre de 2004, buscando una solución a la aplicación de las anteriores Resoluciones de 29 de mayo de 1998 y 27 de febrero de 2004 viene a establecer que «Es cierto que la anotación prorrogada no puede subsistir indefinidamente una vez terminado el procedimiento reflejado, en tanto la parte a cuyo favor se practicó decida solicitar la inscripción del resultado de tal procedimiento, pero, no lo es menos, que la cancelabilidad inmediata de la ano-

tación una vez firme la resolución recaída, dejaría frustrados en buena medida los objetivos perseguidos por el propio artículo 199.2 del RH, pues, el litigante favorecido por este precepto no tendría margen temporal para hacer efectiva en su favor una prioridad registral que se le habría garantizado durante todo el procedimiento. Para la conciliación de tales exigencias no bastará con destacar la no exclusión legal de las sucesivas prórrogas de las anotaciones ordenadas por la autoridad judicial si la prolongación del pleito así lo justificara, pues, en base al artículo 199 del RH, se generalizó la opinión de la indefinida duración de la anotación prorrogada una vez extendida, lo que generó una práctica casi unánime de no solicitud de la segunda o posterior prórroga, práctica que no sería ahora prudente desconocer. Se hace preciso, por tanto, articular un plazo razonable a contar desde la firmeza de la resolución que ponga fin al procedimiento, durante el cual se mantendrá la vigencia de la anotación ordenada en él y oportunamente prorrogada, precisándose para su cancelación la acreditación suficiente del transcurso de dicho margen temporal sin que el litigante favorecido se hubiera acogido a la protección registral que así se le brindaba mediante la solicitud de inscripción del título correspondiente. Es ésta, por otra parte, la solución que el legislador adopta en supuestos análogos (*cf.* arts. 17, 157 y 1.141 de la LH y 177 del Rgto. Hipotecario), y de entre ellos, el plazo de seis meses del artículo 157 de la LH, es el más adecuado habida cuenta de las eventuales dilaciones en la expedición del testimonio de la resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento, resolución que en el caso debatido no es otra que el auto aprobatorio del remate, una vez que haya sido consignado el precio correspondiente por el adjudicatario (*cf.* arts. 1.509 y ss. de la LEC)).

Así la DGRN resuelve que «podría realizarse la cancelación si se acreditara la finalización del procedimiento en el que se tomó la anotación, siempre que hubiera transcurrido un plazo prudencial pero en el presente caso no se ha acreditado ni siquiera tal finalización de dicho procedimiento y, en todo caso, lo que es indudable es que no cabe la cancelación de una anotación prorrogada antes de enero de 2000 cuando aún no han transcurrido cuatro años desde la vigencia de la norma que expresamente recogió la posibilidad de tales prórrogas ulteriores».

Tal resolución la fundamenta en los artículos 24, 86, 134 y 273 de la LH, 199 del RH, 2.º 3 del CC y 689 y 659 de la LEC 1/2000, de 7 de enero. El principio general del Derecho de carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.º 3 del CC, 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, según la cual, una vez prorrogada una anotación subsiste indefinidamente hasta el despacho del mandamiento de cancelación correspondiente.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, art. 2.º 3.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 659 y 689 y disp. final novena.
- Ley de 8 de febrero de 1946 (LH), arts. 17, 24, 86, 134, 157 y 273.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 (RH), arts. 177 y 199.
- RDGRN de 29 de mayo de 1998 y 27 de febrero y 20 de diciembre de 2004.