

La vigencia, la prórroga y la caducidad de la anotación preventiva judicial en el Registro de la Propiedad y el nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (1)

SUMARIO.—1. LA DURACIÓN, LA PRORROGA Y LA CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN GENERAL: 1.1. NOTAS PREVIAS. 1.2. LA DURACIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS. 1.3. LA PRÓRROGA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS: SUS REQUISITOS. 1.4. LA CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y SUS EFECTOS. 1.5. LA CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA CADUCADA.—2. LA DURACIÓN, LA PRORROGA Y LA CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS JUDICIALES: 2.1. UNA PRIMERA SOLUCIÓN DE ORIGEN REGLAMENTARIO: LA REFORMA DEL ARTÍCULO 199 RH Y LA PRÓRROGA INDEFINIDA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA JUDICIAL HASTA QUE SE DICTE UNA SENTENCIA FIRME EN EL PROCESO EN QUE SE HAYA ADOPTADO. 2.2. UNA SEGUNDA SOLUCIÓN DE ORIGEN JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINAL: LA NECESARIA PRÓRROGA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS JUDICIALES HASTA QUE EL FALLO ESTIMATORIO ACCEDA AL REGISTRO. 2.3. UNA TERCERA SOLUCIÓN DE ORIGEN LEGAL: LA POSIBILIDAD DE PRACTICAR SUCEVAS Y ULTERIORES PRÓRROGAS CUATRIENALES.

(1) Este trabajo se enmarca en la actividad del Grupo de Investigación en Derecho Procesal «Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil. Incidencia en procesos de otros órdenes jurisdiccionales. Estudios preparatorios para su aplicación», financiado por el Ministerio de Educación y Cultura (PB98-1468-C02-01).

1. LA DURACIÓN, LA PRORROGA Y LA CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN GENERAL

1.1. NOTAS PREVIAS

La Disposición final novena-2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, publicada en el «BOE» de 8 de enero del mismo año, y que entrará en vigor al año de su publicación, da una nueva redacción al artículo 86 LH. En este trabajo se trata de destacar los problemas que plantea la regulación todavía vigente sobre la duración, la prórroga y la caducidad de las anotaciones preventivas —en particular, de las judiciales—, y examinar en qué medida los resolverá la regulación recientemente aprobada cuando sea de aplicación.

Si desde una óptica procesal existen anotaciones preventivas que constituyen o bien en sí mismas una medida cautelar (v.g., la anotación preventiva de demanda), o bien un acto de ejecución de una medida cautelar para hacerla oponible a terceros (v.g., la anotación preventiva de un embargo preventivo o de una prohibición de disponer), consecuencia lógica del carácter instrumental de la medida cautelar es que la misma y, en su caso, su reflejo registral hayan de permanecer vigentes mientras subsista la necesidad de aseguramiento del objeto del litigio (2).

Sin embargo, no se debe olvidar que, desde una perspectiva registral, las anotaciones preventivas constituyen unos asientos registrales (3) que, en contraposición a las inscripciones, se caracterizan por ser asientos provisionales o transitorios que, por definición, tienen fijada una duración limitada (4), por lo que es coherente que a tal fin su vigencia esté sujeta a un plazo de caducidad (5).

(2) Así MONTES REYES, A., *Registro y proceso: anotaciones preventivas*, Salamanca, Publicaciones del Departamento de Derecho procesal, 1978, págs. 137, 139 y 145; RAMOS MÉNDEZ, F., *Enjuiciamiento civil, II*, Barcelona, Bosch, 1997, pág. 734; y GONZÁLEZ PÉREZ, J., *Comentarios a la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (Ley 29/1998, de 13 de julio)*, Madrid, Civitas, 1998, pág. 2033.

(3) Por ello manifiesta CASTEJÓN, F., «De la duración de la anotación preventiva en el proyecto falangista para Enjuiciamiento Civil», en *RCDI*, 1940, pág. 34, que la duración de las anotaciones preventivas judiciales es «un tema que roza el proceso civil y la materia hipotecaria».

(4) Indica DIEZ-PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial, III, Las relaciones jurídico-reales. El registro de la propiedad. La posesión*, Madrid, Civitas, 1995, pág. 491, que «vigencia limitada y protección registral temporalmente limitada es la nota sustancial de las anotaciones preventivas», y apunta CHICO Y ORTIZ, J. M.^a, *Estudios sobre Derecho hipotecario, II*, Madrid, Marcial Pons, 1994, págs. 1080-1081, 1094 y 1249, esp. pág. 1081, que «la «finalidad» de las mismas reside en «caducar» cuando han transcurrido los plazos legales establecidos para su vigencia».

(5) Antes de la Ley de reforma hipotecaria de 1944, MORELL Y TERRY, L., *Comentarios a la legislación hipotecaria, III*, Madrid, Reus, 1917, pág. 26, advertía que «con

Como se ha señalado, «la caducidad como causa que origina la decadencia de los derechos opera de un modo automático por el simple transcurso del tiempo previamente señalado por la Ley (...), y se halla fundada no tanto en una presunción de abandono por parte del titular del derecho, como ocurre en la prescripción extintiva, sino en la necesidad de dotar de seguridad al tráfico jurídico, y por eso no es susceptible de interrupción ni su vida puede prolongarse, cuando se trata de asientos registrales, más allá del término señalado por el legislador: transcurrido el cual los asientos deberán reputarse inexistentes, aun cuando subsista el derecho anotado» (6).

frecuencia, el que anota una demanda, un embargo o una prohibición de enajenar, descansa en la anotación, que continúa vigente años y años en el Registro, y eso no debe tolerarse. Todas las anotaciones deben tener un plazo marcado y nunca largo de duración, y una vez transcurrido, deben desaparecer, para no convertir nunca en perpetuo y permanente lo que debe ser transitorio y provisional». Véase también CASTEJÓN, F., «De la duración...», *cit.*, págs. 34-35.

Tal y como se explica en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1944, con el transcurso del tiempo se iban acumulando en el registro situaciones jurídicas extinguidas e inexistentes en la realidad civil, procesal o administrativa. Para hacer frente al «farragoso lastre de las cargas que inútilmente continúan mencionándose y arrastrándose en el Registro en detrimento de la contratación», se acudió a la institución de la caducidad, como medio purgante, automático y efectivo, que pusiera fin a tal situación.

Para DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad de las anotaciones preventivas judiciales», en *RDPRIV.*, 1952, págs. 894-895 y 897, esp. pág. 897, «la caducidad general de todas las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, es plausible como salvable medida terapéutica que ha de sanear el Registro, limpiándolo de residuos inútiles y evitando se convierta en un panteón de relaciones jurídicas fenecidas». Véase también, del mismo autor, *Comentarios a la Ley de reforma hipotecaria*, Madrid, Aguilar, 1945, págs. 195-197. Según MOUTAS MERAS, R., «El problema de la caducidad de las anotaciones preventivas de demanda», en *RDPRIV.*, 1955, pág. 160, con la caducidad se pretende limpiar el registro de la carga muerta que pesa sobre el mismo con grave detrimento y perturbación de la propia institución registral. Comparten la opinión de los autores anteriores MENCHÉN BENÍTEZ, B., «La cancelación de cargas caducadas en el Registro de la Propiedad y alguno de sus problemas», en *RCDI*, 1962, págs. 815-823, y VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación a los asientos registrales», en *BDPCGPJ* (Base de datos Publicaciones del CGPJ; 38 / 1994 / Páginas 473-682. Código CC943806).

(6) RDGRN de 16 de marzo de 1959 (RÍA, 1959, m. 1216, págs. 734-735), siguiendo la de 7 de marzo de 1957 (RJA, 1957, m. 1517, pág. 992), que pone de relieve que «fundadas las anotaciones preventivas en la necesidad de tutelar derechos o situaciones jurídicas de naturaleza transitoria los asientos de las mismas que se hagan en el Registro deberán ser provisionales, para evitar que queden perpetuados en los libros registrales, con menoscabo de la claridad y eficacia del sistema».

Igualmente destaca el AAP de Castellón, de 3 de mayo de 1993 (BDRGID, ref. 93/9.184), que «por razón de esa naturaleza, por la propia provisionalidad y transitoriedad que las caracteriza, la caducidad, es consustancial a las anotaciones preventivas».

Sobre la conexión entre los conceptos de anotación preventiva y caducidad, véanse MORELL Y TERRY, L., *Comentarios...*, *cit.*, pág. 26; ROCA SASTRE R. M.^a-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho hipotecario (Dinámica registral)*, IV, Barcelona, Bosch, 1997, págs. 307 y 310; DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad...», *cit.*, págs. 893-895 y 897; LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHEZ REBULLIDA, F. D. A., *Elementos de Derecho civil*, III bis.

El todavía vigente artículo 86 LH se encarga de regular la duración y la caducidad de las anotaciones preventivas, al disponer que:

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado un plazo de caducidad más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandamiento de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

Por su parte, el reformado artículo 86 LH, que todavía no es de aplicación, 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 mandamiento 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 la 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.

1.2. LA DURACIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

El todavía vigente artículo 86,1 LH dispone que, salvo excepción (7), las anotaciones preventivas «caducarán a los cuatro años de su fecha». Este precepto puede dar lugar a confusión, pues se puede entender que dicha fecha es o bien la fecha del asiento de presentación *ex* artículo 24 LH o bien la fecha de la práctica de la propia anotación.

Derecho inmobiliario registral, Barcelona, Bosch, 1984, pág. 248; MOUTAS MERAS, R., «El problema...», *cit.*, pág. 157; DE LA RICA Y MARITORENA, R., «La cancelación registral», en RCDI, 1974, págs. 1310-1311; DE Cossío Y CORRAL, A., *Instituciones de Derecho hipotecario*, Madrid, Civitas, 1986, pág. 291; MONTES REYES, A., *Registro...*, *cit.*, págs. 134-135 y 148; O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio de Derecho civil, III*, Madrid, Edersa, 1988, págs. 428-429; y CANO TELLO, C. A., *Manual de Derecho hipotecario*, Madrid, Civitas, 1992, pág. 240.

(7) A lo largo de la normativa hipotecaria se pueden encontrar supuestos excepcionales de anotaciones preventivas que tienen señalado un plazo más breve de duración, a los que no hago referencia por exceder de la materia objeto de este trabajo.

Ante la duda, la RDGRN de 28 de mayo de 1968 (8) se encargó de precisar cuál es el *dies a quo* o momento inicial para el cómputo del plazo de cuatro años de duración de las anotaciones preventivas, pues no es la misma la fecha a partir de la cual empieza a producir efectos la anotación preventiva que la fecha a partir de la cual comienza el cómputo del plazo de caducidad:

Considerando: Que lo mismo que en los supuestos de títulos perfectos ingresados en el Registro no juega —como sucede en los asientos de inscripción— la fecha del asiento de presentación para empezar a contar el plazo de vigencia de una anotación preventiva, sino que con arreglo al artículo 86 de la Ley, cualquiera que sea el origen, se contará desde el mismo día en que se practicó, idéntico criterio habrá de aplicarse cuando el asiento de presentación haya resultado prolongado como consecuencia de una anotación de suspensión y se haya practicado la anotación solicitada dentro de este plazo pues el artículo 86 mencionado como precepto especial no contiene excepción alguna, y con ello quedan garantizados los derechos de los titulares registrales.

Considerando: Que habiéndose extendido la anotación el 4 marzo 1963 y presentado el mandamiento de prórroga con anterioridad a que transcurriesen cuatro años desde aquella fecha, es forzoso reconocer la procedencia de la misma, que permitirá, además, en su día hacer eficaz la sentencia que se dicte, al continuar publicando el Registro hasta tanto la contienda finalice la situación litigiosa del inmueble, circunstancia esta última de

(8) RDGRN de 28 de mayo de 1968 (RJA, 1968, m. 3658, pág. 2457). En el mismo sentido, la RDGRN de 11 de noviembre de 1994 (BDA m. RJ 1994\8896).

DE LA RICA Y ARENAL, R., «Fecha de los asientos registrales», en *RCDI*, 1954, págs. 878-879, y 885, esp. pág. 885, también se pronuncia en términos similares, al sostener que la fecha propia de cada anotación, esto es, la fecha de su práctica y no la fecha del asiento de presentación, «produce, sin embargo, determinados efectos, sobre todo en relación con el cómputo de determinados plazos (...). Esto se acusa más singularmente en lo que se refiere a las anotaciones preventivas, sujetas de modo general a la caducidad por transcurso de determinado lapso de tiempo, a contar desde su fecha».

Comparten la opinión del mencionado autor LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHO REBULLIDA, F. A., *Elementos...*, cit., pág. 248; ROCA SASTRE R. M.-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., pág. 311; RIFA SOLER, J. M.^a, *La anotación preventiva de embargo*, Madrid, Montecorvo, 1983, págs. 511-512; O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio...*, cit., pág. 429; GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho inmobiliario registral o hipotecario (Urbanismo y Registro)*, V, Madrid, Civitas, 1999, pág. 651; CAMY SÁNCHEZ-CANETE, B., *Comentarios a la legislación hipotecaria*, 5, Pamplona, Aranzadi, 1983, págs. 732-733, pues según este autor se deben favorecer siempre los intereses del sujeto titular o beneficiario del asiento registral; RAMOS MÉNDEZ, F., *La anotación preventiva de demanda*, Barcelona, Bosch, 1980, págs. 190-191; CARBONELL SERRANO, V., «Cómputo del plazo de caducidad de la anotación de embargo: la STS de 16 de junio de 1998», en *Lunes* 4:30, n. 266, 2.^a quincena octubre, 1999, págs. 15-18, esp. pág. 17, quien apunta que «ello significa que la eficacia de las anotaciones dura cuatro años más un número de días variable en función del tiempo transcurrido entre la fecha de presentación del título y la fecha de la práctica de la anotación»; y VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit.

tanta importancia que seguramente movió al legislador a modificar el artículo 199 segundo del Reglamento y establecer la próroga indefinida.

Por el contrario, la STS (Sala 1.^a), de 16 de junio de 1998 (9), sostiene que el plazo de caducidad de las anotaciones preventivas comienza en la fecha del asiento de presentación, al destacar que son «exactos los razonamientos según los cuales el plazo de caducidad de la anotación, según los artículos 24, 25, 17 y 86 de la Ley Hipotecaria, comienza con la fecha del asiento de presentación».

Con la reforma se resuelve definitivamente la duda interpretativa, ya que, con carácter general, el nuevo artículo 86, I LH ha establecido una duración de cuatro años para las anotaciones preventivas, a contar desde la fecha de su práctica (desde «la fecha de la anotación misma») y no desde la fecha del asiento de presentación del mandamiento judicial correspondiente.

Amparándose en los arts. 5 CC (10) y 109, II RH (11), la jurisprudencia (12) y la DGRN (13) entienden que, en los plazos fijados por años, la

(9) STS (Sala 1.^a), de 16 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998\4898). Esta sentencia es criticada por CARBONELL SERRANO, V., «Cómputo...», *cit.*, págs. 15-18, esp. pág. 18, quien aduce, entre otros, los siguientes argumentos:

a) «Cuando el legislador ha querido utilizar como momento inicial del cómputo la fecha del asiento de presentación lo ha dicho expresamente, como sucede en el supuesto del artículo 205 del Reglamento Hipotecario, que nos dice que determinadas anotaciones pueden prorrogarse "hasta los ciento ochenta días de la fecha del asiento de presentación"».

b) En relación con la anotación preventiva por defecto subsanable, «si se aplicara el criterio que el Tribunal Supremo nos propone, tal anotación no tendría sentido: si los sesenta días se cuentan desde la presentación, resulta que dura lo mismo la anotación por defecto subsanable que el propio asiento de presentación, con lo cual no tendría ningún sentido la propia anotación».

(10) Este artículo dispone que «siempre que no se establezca otra cosa (...), si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha».

(11) Según este precepto «si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiese día equivalente al inicial del cómputo se entenderá que el plazo expira el último del mes. Si el último día del plazo fuere inhábil, su vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente».

(12) *Vid.* las STS (Sala 1.^a), de 18 de mayo de 1981 (BDA m. RJ 1981\2056), en la que se razona que «a los efectos del cómputo de los plazos, si éstos estuviesen fijados por meses o años (...), se computarán «de fecha a fecha»», lo que significa que el último día del plazo «habrá de contarse por entero, venciendo, por tanto a las 24 horas del mismo»; de 6 de febrero de 1989 (BDA m. RJ 1989\668); y de 3 de octubre de 1990 (BDA m. RJ 1990Y7468). Asimismo véase el ATSJ de la Comunidad Valenciana (Sala de lo Civil y Penal), de 6 de mayo de 1999 (*Lunes* 4:30, n. 263, 1.^a quincena septiembre, 1999, págs. 16-17), que además ha entendido que el período de vacación judicial (el mes de agosto) no es aplicable al cómputo de los plazos registrales.

(13) Así, las RRDGRN de 3 de junio de 1994 (BDA m. RJ 1994Y4910), y de 11 de noviembre de 1994 (BDA m. RJ 1994N8896).

expresión «de fecha a fecha» significa que el día inicial (el día de la anotación) se debe incluir en el cómputo del plazo y que dicho plazo finaliza al terminar el día del mes igual al de la fecha inicial.

En este sentido, la **RDGRN** de 11 de noviembre de 1994 (14):

Tercero.— (...) el cómputo de fecha a fecha, que el Código Civil prevé para los plazos fijados por meses o por años, implica que el día equivalente al inicial del cómputo (día inicial que en este caso y por imperativo del artículo 86 de la Ley Hipotecaria es el día en que se practicó la anotación) (...), forma parte del plazo, de modo que hasta las veinticuatro horas de dicha fecha (...) no puede tenerse por vencido ese plazo cuatrienal cuestionado. Así lo confirman:

a) El tenor literal de la expresión «fecha a fecha», así como el de la previsión relativa a la hipótesis de que en el mes de vencimiento no hubiere día equivalente al inicial del cómputo, equivalencia que no puede interpretarse en otro sentido que en el de igualdad y en el de que ese día entre dentro de los que integran el plazo.

b) La congruencia entre los dos criterios establecidos por el artículo citado, pues, al excluir el cómputo de hora a hora, ambos tratan de asegurar que el plazo que se establezca, sea por días o por meses o años, se respete íntegramente, aunque para ello sea necesaria ampliarlo en una fracción del día inicial o del final (obsérvese que, de lo contrario, en el caso debatido, el plazo quedaría menoscabado en una fracción de ese día inicial) (...).

1.3. LA PRÓRROGA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS: SUS REQUISITOS

El legislador también ha sido consciente de la circunstancia de que ciertas anotaciones preventivas, especialmente las judiciales, puedan requerir un plazo de vigencia mayor para poder cumplir con su cometido específico (15).

A tal efecto, en el todavía vigente artículo 86, I LH se ha previsto la posibilidad de prorrogar las anotaciones preventivas por un plazo de cuatro años, cuando se cumplan dos requisitos:

a) Que la prórroga sea solicitada por el sujeto interesado en mantener la vigencia de la anotación o por mandamiento de la autoridad que la haya decretado.

En el caso de las anotaciones preventivas judiciales considero que, a pesar de la confusa redacción del anterior precepto (y del nuevo artículo 86, I LH, que en este punto repite su contenido), solamente procederá su prórroga cuan-

(14) RDGRN de 11 de noviembre de 1994 (BDA m. RJ 1994N8896).

(15) Vid. CARRETERO GARCÍA, T., «Comentario a la RDGRN de 31 de octubre de 1969», en AA.VV., *Comentario a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado*, Madrid, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles-Centro de Estudios Hipotecarios, 1987, pág. 162.

do medie el correspondiente mandamiento judicial, sin que tampoco sea posible una prórroga de oficio por el registrador (16).

Es decir, el registrador no podrá prorrogar esas anotaciones ni por sí mismo ni a instancia de la parte procesal que la haya obtenido, ya que si dichas anotaciones han sido practicadas en virtud de un mandamiento judicial parece razonable que para su prórroga también sea necesario un nuevo mandamiento judicial en ese sentido (17), expedido por el órgano jurisdiccional que en su día las adoptó (18).

Esta es también la postura seguida por la RDGRN de 22 de octubre de 1980 (19):

Considerando: Que es indudable que la alternativa a que se refiere dicho artículo 86 de la Ley no tiene un carácter indiscriminado que permi-

(16) Vid. ROCA SASTRE R. M.^a-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., pág. 312; CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., en «Connotaciones hipotecarias de la Ley del Suelo», en RCDI, 1991, pág. 971, y en *Comentarios...*, cit., págs. 734-736; GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho...* (V), cit., pág. 651; Díez-PICAZO, L.-GULLÓN, A., *Instituciones de Derecho civil, II*, Madrid, Tecnos, 1995, pág. 245; LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHO REBULLIDA, F. A., *Elementos...*, cit., págs. 248-249; LLOPIS GINER, J. M., «Comentario a la RDGRN de 31 de diciembre de 1986», en RGD, 1988, n. 522, pág. 1170; RIFA SOLER, J. M.^a, *La anotación...*, cit., pág. 515; y MANZANO SOLANO, A., *Derecho registra! inmobiliario, II. Procedimiento registral ordinario*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España-Centro de Estudios Registrales, 1994, pág. 805.

Postura contraria es la que parece defender la RDGRN de 24 de abril de 1959 (ROCA SASTRE, R. M.*-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral, IX*, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 705-709), al poner de manifiesto que «toda anotación preventiva de embargo caduca a los cuatro años de su fecha, según establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, a no ser que a instancia del interesado o por mandamiento de la autoridad que la decretó se prorrogue por otro plazo igual».

En la práctica, la prórroga de una anotación preventiva judicial siempre es acordada por una resolución del órgano jurisdiccional competente. Véanse, por ejemplo, los supuestos de hecho de la SAP de Huesca, de 14 de noviembre de 1992 (BDA m. AC 1992U583); de la STS (Sala 1.^a), de 25 de febrero de 1997 (BDA m. RJ 1997\363); del ATS (Sala 1.^a), de 8 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998\5321); y de la STS (Sala 1.^a), 16 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998V4898), en los que se solicitó al órgano jurisdiccional competente la prórroga de una anotación preventiva judicial.

(17) La postura aquí sostenida la confirman los arts. 38, II RHMPD (Reglamento de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento de la posesión) y 309, II TRLRSOU (Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

(18) En cuanto a la forma de la resolución que acuerda la prórroga, el ATS (Sala 1.^a), de 8 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998\5321), considera admisible que dicha prórroga sea concedida por providencia:

Primero.—Integra el recurso que se resuelve, en primer lugar, la alegación de infracción formal, al haberse decidido por providencia y no por auto, la resolución que se impugna, alegación que no procede, ya que el artículo 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial autoriza dictar providencias sucintamente motivadas, contra la que en este trámite, cabe recurso de súplica y así lo ha admitido esta Sala en reiteradas ocasiones.

(19) RDGRN de 22 de octubre de 1980 (BDA m. RJ 1980N3792).

tiría utilizar cualquiera de los dos medios indistintamente, sino que ha de utilizarse el adecuado a la anotación que se desea prorrogar, y en este aspecto siempre que se trata de una anotación ordenada por la autoridad judicial es a ella a quien corresponde ordenar igualmente la prórroga, según se deduce del propio texto literal del mencionado artículo 86 y lo confirma el artículo 199,2 del Reglamento al reiterar la expresión «decretadas».

De no ser así, cuando se solicitara a instancia de parte la prórroga de la anotación preventiva podría «haberse ya extinguido la situación de pendencia procesal por caducidad de instancia o por cualquier otra circunstancia, y si el Juez no tuviere noticia de que se había solicitado esa prórroga, pedida a su espalda, la anotación, con los perjuicios que ella ocasiona al anotado, subsistiría cuando ya había cesado la causa que la justificaba» (20).

Como se ha señalado, «en el proceso civil, teniendo en cuenta el principio de justicia rogada que lo inspira y considerando que la instancia de parte es precisa, por regla general, para practicar la anotación misma, la prórroga debe ser pedida al Juzgado o Tribunal por el interesado. Mas, cuando se ventilen cuestiones no disponibles o estén afectados los derechos de menores o incapaces, el órgano jurisdiccional podrá acordar la prórroga de oficio. Lo mismo cabe decir del proceso penal, en el que los órganos judiciales proceden de oficio con gran frecuencia y, en particular, en materia de medidas cautelares patrimoniales y de ejecución de sentencias» (21).

Es conveniente destacar también que la RDGRN de 16 de mayo de 1968 (22) ha admitido practicar la prórroga de una anotación preventiva mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial que ordenó dicha prórroga:

Considerando: Que en este expediente, en lugar del mandamiento se presentó el testimonio de la providencia judicial que ordenaba la prórroga, y aun cuando formalmente pudiera discutirse si este último documento era el adecuado, dados los rigurosos términos del artículo 257 de la Ley Hipotecaria, hay que tener en cuenta que el mandamiento no es más que la ejecución del acuerdo contenido en la resolución judicial, por lo que al presentarse ésta se contienen literal e íntegramente todos los particulares que el artículo 165 del Reglamento Hipotecario exige se inserten en el mandamiento; que además, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación se acompañó al testimonio el mismo mandamiento como documento complementario y así lo consideró el propio funcionario calificador al no practicar un asiento de presentación independiente del primero, por lo que huelga toda discusión en cuanto a la idoneidad del título, y por

(20) CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., *Comentarios...*, cit., págs. 735-736.

(21) VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit.

(22) RDGRN de 16 de mayo de 1968 (RJA, 1968, m. 3656, pág. 2456).

último que al constar en los libros registrales antes del vencimiento de la prórroga la constancia de una resolución judicial que establecía la continuación de la anotación, el necesario espíritu de colaboración que debe animar a los funcionarios para la mejor realización del Derecho, aconsejan estimar subsanado el defecto.

La RDGRN de 5 de octubre de 1993 (23) ha afirmado la competencia del secretario judicial para expedir el mandamiento de prórroga de una anotación preventiva, aduciendo que dadas las funciones de documentación, comunicación, ordenación e impulso procesal atribuidas al mismo, es competente para expedir un mandamiento que recoja la providencia dictada por el juez ordenando dicha prórroga, en contra de la postura del registrador, que negaba que un mandamiento librado por el secretario judicial pudiera servir de vehículo idóneo para la obtención de dicha prórroga por no estar expedido ni firmado por el órgano jurisdiccional, según ordena el artículo 257 LH.

Del artículo 86,1 LH (tanto del todavía vigente como del nuevo) se deduce claramente que el órgano jurisdiccional competente para la prórroga de la anotación preventiva judicial es aquél que originariamente la haya adoptado.

Sin embargo, en orden a la adopción de la prórroga, esta norma de competencia funcional puede plantear problemas, especialmente cuando los autos no se encuentren ante el órgano jurisdiccional que haya acordado previamente la anotación, por haberse interpuesto sucesivos recursos de apelación, de casación o extraordinario por infracción procesal, razón por la que si el asunto ha pasado a conocimiento de otro órgano distinto del que la adoptó, «por analogía a lo establecido en el artículo 84 de la Ley Hipotecaria para el caso de las cancelaciones (24), será órgano competente aquel que esté conociendo del asunto que dio origen a la misma» (25).

Esta interpretación es la seguida también por el AAT de Barcelona (Sala 2.^a), de 3 de febrero de 1967 (26), al sostener que:

Considerando: (...) Que de esa caducidad no puede librarle ninguna de las razones alegadas en el mencionado escrito, pues el hecho de que los

(23) RDGRN de 5 de octubre de 1993 (BDA m. RJ 1993V7931).

(24) En este precepto se dispone que «será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquél a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella».

(25) RIFA SOLER, J. M., *La anotación...*, cit., pág. 515, siguiendo a CAMY SÁNCHEZ-CANETE, B., *Comentarios...*, cit., págs. 736 y 782. En el mismo sentido, LLOPIS GINER, J. M., «Comentario a la RDGRN de 31 de diciembre de 1986», cit., pág. 1170.

(26) AAT de Barcelona (Sala 2.^a), de 3 de febrero de 1967 (RJC, 1968, págs. 227-228). Téngase en cuenta también los supuestos de hecho de la STS (Sala 1.^a), de 16 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998V4898), y del ATS (Sala 1.^a), de 8 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998\5321).

autos no se hallaran en el Juzgado que había acordado primeramente aquella medida, por estarse sustanciando sucesivos recursos de apelación y de casación, no privaba a la parte, interesada en la continuidad de aquel asiento, de solicitar su prórroga por ante el Tribunal que estuviera conociendo del respectivo recurso en las fechas precisas, pues estaba en sus atribuciones examinar dicha concreta pretensión, cualquiera que fuere el momento procesal en que se hallare el asunto sometido a su jurisdicción.

Como ya se ha anticipado con anterioridad, la concesión de la prórroga por el órgano jurisdiccional no es un acto obligado, sino que éste la acordará si lo estima oportuno, esto es, si todavía concurren los presupuestos procesales necesarios para mantener la vigencia de la anotación preventiva.

Respecto de esta cuestión, el ATS (Sala 1.^a), de 8 de junio de 1998 (27), ha señalado que:

Primero.—(...) En cuanto al fondo, la providencia que es objeto de la suplicación, autorizó la prórroga por cuatro años de la anotación registral preventiva que refiere, practicada conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, la que se lleva a cabo cuando se ordena mediante providencia judicial (art. 43). El artículo 86 de la Ley Hipotecaria autoriza con carácter general su prorrogación, lo que en cuestión queda sujeto a la libre decisión de los órganos judiciales correspondientes y en el presente caso se aconseja el mantenimiento de la referida cautela, al no haber desvirtuado la parte suplicante los hechos ni las causas que determinaron la providencia objeto del recurso.

(27) ATS (Sala 1.^a), de 8 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998N5321).

EL AAT de Barcelona (Sala 2.^a), de 15 de enero de 1979 (RJC, 1979, pág. 366), acordó la prórroga de una anotación preventiva de demanda, pero condicionándola a la prestación, por parte del actor, de una caución, la cual no se había exigido en el momento de la adopción de esa medida cautelar.

Por su parte, el AAP de Barcelona (Sección 16.^a), de 13 de octubre de 1994 (RJC, 1995, págs. 124-125), consideró que uno de los presupuestos que hay que tener en cuenta para no prorrogar la anotación preventiva es si la situación de retardo en el procedimiento se debe a la pasividad o a la falta de diligencia de cualquiera de las partes, salvo que exista causa justa, y denegó la prórroga de la anotación porque «la conducta del actor, de pasividad o de retardo injustificado, se incardina en una utilización abusiva del ordenamiento jurídico-procesal, lo cual nunca puede ser amparado por los Tribunales».

Por mi parte, considero que la conducta del actor, de pasividad o de retardo injustificado, tendrá relevancia en relación con la caducidad del procedimiento, pero no podrá constituir uno de los presupuestos determinantes de la prórroga o no de la anotación.

En contra de lo anteriormente expuesto se posicionan ROCA SASTRE R. M.²-ROCA SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., pág. 312, para quienes es obligatoria la concesión de la prórroga.

En otro orden de cosas, ROCA SASTRE R. M.²-ROCA SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., pág. 312, y LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHO REBULLIDA, F. A., *Elementos...*, cit., pág. 249, puntualizan que para obtener la prórroga de una anotación preventiva no es necesario alegar una justa causa, que no exige el artículo 86, 1 LH, y que no cabe considerar exigible en virtud de una aplicación analógica del artículo 96 LH.

b) Que dicha prórroga haya sido solicitada antes de que caduque el asiento (28).

Según se desprende del todavía vigente artículo 86, I LH, la prórroga se hará constar en el registro por medio de una nueva anotación (29), siempre que dicha anotación haya sido practicada antes de que caduque el asiento objeto de tal prórroga.

Aunque según la literalidad de esta norma, la prórroga deberá haber sido anotada antes de que caduque el asiento de anotación preventiva, a mi parecer, la redacción de la misma no es todo lo acertada que cabría desear, pues el momento de la anotación de la prórroga no depende completamente de la voluntad del sujeto interesado en mantener la vigencia de la anotación inicial, sino también del órgano jurisdiccional y del registrador (30).

Tratando de favorecer al sujeto titular o beneficiario de la anotación preventiva —liberándolo de las dilaciones inevitables en el procedimiento de registración—, aun en contra del tenor literal del mencionado precepto y de la postura opuesta de la jurisprudencia (31), tal requisito se podría interpretar, como hace algún autor (32), en el sentido de que la prórroga deberá haber sido solicitada (no anotada) antes de que caduque la anotación preventiva practicada.

(28) RAMOS MÉNDEZ, F., *La anotación...*, cit., págs. 190-191, entiende que, a pesar de la terminología legal, el plazo no es propiamente de caducidad, «no sólo porque es susceptible de prórroga, computándose el plazo de cuatro años a partir de la fecha de la anotación, sino también porque, aun caducada la anotación preventiva de demanda, se puede solicitar y conceder de nuevo en cualquier momento».

(29) En este sentido, ROCA SASTRE R. M.-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., pág. 313, y O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio...*, cit., pág. 429.

(30) Así parecen pronunciarse ROCA SASTRE, R. M.-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., págs. 312-313, quienes consideran excesivamente dura la solución legal, alegando que «los interesados que han cumplido con presentar al Registro la petición u orden de prórroga durante la vigencia de la anotación no pueden depender de la mayor o menor diligencia del Registro en practicar el asiento de prórroga, ni el Registrador asumir la responsabilidad de una justificada tardanza en despacharla». RIFA SOLER, J. M.^a, *La anotación...*, cit., págs. 515-516, nota 18, considera desacertado este criterio legal y peligrosa una interpretación literal del mismo.

Por el contrario, VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit., señala que dicho precepto «parece significar que no sería suficiente con presentar el título de la prórroga antes de aquella caducidad sino que se precisaría, además, que el asiento de prórroga se extendiese antes de la caducidad».

(31) Vid. el AAT de Barcelona (Sala 2.^a), de 3 de febrero de 1967 (RJC, 1968, págs. 227-228), según el cual la anotación preventiva de demanda únicamente puede prorrogarse «si se solicita y obtiene esa rehabilitación anotándose antes de que caduque la primera anotación».

(32) FERNÁNDEZ LÓPEZ, M. A., *Derecho procesal civil, III, La ejecución forzosa. Las medidas cautelares*, Madrid, Elera, 1995, pág. 439, entiende que el plazo inicial de cuatro años «puede prorrogarse —en principio por cuatro años— siempre que se solicite antes de que se produzca la caducidad (artículo 86 LH)».

Esta solución, sin embargo, no me parece admisible, pues podría atentar contra el principio de publicidad registral y perjudicar a los terceros que adquieran confiados en lo que publica el registro, ya que durante el indispensable lapso de tiempo que se produce entre la solicitud de la prórroga y su anotación, a causa de la necesaria intervención del órgano jurisdiccional y del registrador, podría suceder que una anotación preventiva que según el registro está caducada, días después conste como vigente en virtud de su prórroga.

Para rebajar la rigidez legal, lo que sí que admitía la DGRN, al amparo de los artículos 24 y 255 LH, era la posibilidad de prorrogar una anotación preventiva cuando el documento que ordenaba tal prórroga se había presentado antes de la caducidad de aquélla y, retirado para el pago del impuesto correspondiente, se había devuelto al registro una vez transcurrida la fecha de caducidad de la anotación pero dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación (33).

Digo «admitía» porque según ha declarado expresamente la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de 3/5 de julio de 1980 (34), el asiento de prórroga no está sujeto a impuesto alguno.

(33) Así, la RDGRN de 15 de abril de 1968 (RJA, 1968, m. 3647, págs. 2451-2452):

Considerando: Que el hecho de que la caducidad opere automáticamente y que por ministerio de la Ley cesen los efectos o limitaciones que la anotación lleva consigo, no es óbice para pueda prorrogarse la misma si los documentos necesarios para practicarla se presentaron en tiempo y forma oportunos, aunque materialmente y por exigencia del despacho de oficina o por otra causa legalmente fundada, como ocurre en el presente caso, se realizase con posterioridad al día de vencimiento del asiento, ya que con arreglo al artículo 24 de la Ley se entenderá como fecha para todos los efectos que hayan de producirse la de presentación del título o mandamiento.

Considerando: A mayor abundamiento, que el artículo 255 de la misma Ley previene la suspensión de la calificación u operación solicitada cuando el título presentado no ha satisfecho el impuesto, con devolución del mismo al interesado, a fin de que, una vez pagado, se extienda el asiento pedido, con retroacción de sus efectos a la fecha de la presentación, siempre que sea dentro del plazo de vigencia del asiento mismo, tal como ha sucedido en el presente caso en que el mandamiento ingresó en el Registro con anterioridad a la fecha de caducidad de la anotación y, en consecuencia, es forzoso reconocer que habrá de procederse a extender la prórroga ordenada.

Esta doctrina se repite en la RDGRN de 16 de mayo de 1968 (RJA, 1968, m. 3656, pág. 2456), y encuentra sus orígenes en la de 18 de diciembre de 1963 (ROCA SASTRE, R. M.'-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 1045-1047), que consideró que no era susceptible de prórroga una anotación preventiva de demanda, ya que la instancia presentada en el registro, solicitando tal prórroga, fue retirada para el pago del impuesto correspondiente, y fue presentada de nuevo después de haber expirado el plazo de vigencia del asiento de presentación.

(34) Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de 3/5 de julio de 1980 (RIFA SOLER, J. M.^a, *La anotación preventiva de embargo*, Madrid, Montecorvo, 1983, págs. 477 y 516, nota 855).

Pero ello no excluye la realización de las operaciones necesarias para que conste la no sujeción (35), por lo que, en la actualidad, la DGRN, fundándose en los mencionados preceptos, viene admitiendo la posibilidad de prorrogar una anotación preventiva cuando el documento que ordena tal prórroga se haya presentado antes de la caducidad de aquélla y, retirado para que conste la no sujeción correspondiente, se haya devuelto al registro una vez transcurrida la fecha de caducidad de la anotación pero dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación (36).

En consecuencia, también procederá la prórroga cuando los documentos necesarios para practicarla (en nuestro caso, el mandamiento judicial que ordena la prórroga de la anotación inicial), se hayan presentado en tiempo y forma (37), aunque el asiento en el que la misma se haga constar se extienda

RIFA SOLER, J. M.⁴, *La anotación...*, cit., pp. 477 y 516, nota 855, considera que, en virtud de la citada resolución, para la práctica de la anotación de prórroga en el registro bastará que el mandamiento judicial que la ordena se presente antes de que caduque la anotación y cumpla con todos los requisitos legales exigidos.

En el supuesto de hecho de la RDGRN de 18 de diciembre de 1963 (ROCA SASTRE, R. M."-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 1045-1047), se considera exenta del pago del impuesto correspondiente la prórroga de una anotación preventiva de demanda.

(35) El artículo 254 LH dispone que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir».

Respecto del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, insiste en la regla general del artículo 254 LH, el artículo 54 del Texto Refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Por su parte, el Reglamento de dicho impuesto, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, regula en su artículo 122 el «cierre registral» si no consta nota en el documento el pago de la liquidación, exención o no sujeción.

(36) *Vid.*, al efecto, los supuestos de hecho de las RDGRN de 30 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998X5244); de 1 de julio de 1998 (BDA m. RJ 1998X5957); y de 2 de julio de 1998 (BDA m. RJ 1998X5958).

(37) Así, por ejemplo, la RDGRN de 5 de diciembre de 1991 (BDA m. RJ 1991X9592), que consideró improcedente la prórroga de una anotación preventiva de embargo, porque el mandamiento en que se ordenaba dicha prórroga ingresó en el registro con posterioridad al vencimiento del plazo de caducidad.

Vid. también las RRDGRN de 26 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998X5241); de 27 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998X5242); de 29 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998X5243); de 30 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998X5244); de 1 de julio de 1998 (BDA m. RJ 1998X5957); y de 2 de julio de 1998 (BDA m. RJ 1998X5958), que deniegan la prórroga de una anotación preventiva judicial aduciendo que la misma había caducado antes de la fecha de presentación del mandamiento en que se ordena la prórroga en el Registro de la Propiedad:

Segundo.—Como ya tiene declarado reiteradamente este centro directivo, la claridad con que se produce el artículo 86 de la Ley hipotecaria; el carácter radical automático de la caducidad como modo de extinción de asientos que nacen con vida limitada una vez llegado el día predeterminado; la trascendencia «erga omnes» de la institución y de la normativa rectora de su funciona-

con posterioridad a la fecha del vencimiento de la anotación, ya sea por exigencias del despacho de la oficina o por otra causa legalmente fundada (38).

Esta interpretación la sostiene, entre otras muchas, la RDGRN de 14 de septiembre de 1990 (39):

Segundo.—La única cuestión a decidir, por tanto, es la de determinar si ha caducado o no la anotación cuya cancelación se pretende cuando aunque no se haya anotado la prórroga antes de transcurrir los cuatro años de su vigencia, se había presentado ya dentro de este plazo el mandamiento ordenándola.

De conformidad con el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, ha de considerarse como fecha del asiento para todos los efectos que deba producir, mientras la Ley no disponga otra cosa, la de presentación del respectivo título en el Registro. No puede estimarse, pues, caducada la anotación debatida ni, por consiguiente, puede accederse a su cancelación en tanto no caduque el asiento de presentación del mandamiento ordenando la prórroga. Dicho mandamiento ha sido presentado durante la vigencia de la anotación y, por ende, es posible aún su prórroga, aunque materialmente, y por

miento; la naturaleza misma de la prórroga sólo predicable respecto de los asientos que se hallen en vigor, determinan la imposibilidad de prorrogar una anotación (...) que ya había caducado cuando el mandamiento en que se ordena aquélla fue presentado en el Registro, y ello con independencia de las concretas causas que en el caso debatido provocaran el retraso en la presentación y que no pueden ventilarse en el estrecho marco del recurso gubernativo.

(38) Esta es la solución seguida, en relación con la prórroga de la anotación preventiva de las demandas de tanteo o retracto sobre buques, por el artículo 167, III RRM de 1956, todavía vigente en virtud de la Disposición transitoria 13* del RRM de 1996, al disponer que para su prórroga el mandamiento correspondiente deberá presentarse en el registro antes de que caduque el asiento.

(39) RDGRN de 14 de septiembre de 1990 (BDA m. RJ 1990Y7149).

En la misma línea de la anterior, véanse las RRDGRN de 28 de mayo de 1968 (RJA, 1968, m. 3658, pág. 2457); de 19 de abril de 1988 (BDA m. RJ 1988\3360); de 11 de julio de 1989 (BDA m. RJ 1989\5954); de 11 de noviembre de 1994 (BDA m. RJ 1994X8896); de 27 de julio de 1998 (BDA m. RJ 1998\5983); y de 30 de julio de 1998 (BDA m. RJ 1998X5987).

Vid. asimismo CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., *Comentarios...*, cit., pág. 737; MANZANO SOLANO, A., *Derecho...*, cit., pág. 805; GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho... (V)*, cit., pág. 651; GÓMEZ-LAFUENTE, J. L., «La prescripción y el tiempo en el Registro de la Propiedad», en BDPCGPJ (Base de datos Publicaciones del CGPJ; 14 / 1995 / Páginas 353-412. Código CC951407), nota 81; y DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad...», cit., pág. 900, para quien «basta que el mandamiento de prórroga se presente en el Registro antes de vencer el primer plazo». Este último autor, «Fecha...», cit., pág. 879, sostiene que «la Ley de Reforma Hipotecaria o incurrió en una ligereza de redacción o quebró la línea normal de la arquitectura del sistema», pues «dado nuestro sistema y el absorbente papel que desempeña el asiento de presentación, debería interpretarse aquel precepto en el sentido de que la petición o el mandamiento de prórroga se presenten en el Registro antes de que la anotación haya cumplido el tiempo de caducidad». Véase asimismo, del mismo autor, *Comentarios a la Ley...*, cit., págs. 197-198.

exigencias del despacho de la oficina o por otra causa legalmente fundada, la operación haya de realizarse con posterioridad al vencimiento de la anotación, pero dentro del plazo de vigencia de aquel asiento de presentación (...).

Asimismo, siempre que el mandamiento judicial para la prórroga de la anotación se haya presentado ante el registro dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva, no se podrá considerar caducada la anotación, aunque la prórroga no pueda ser anotada por adolecer tal mandamiento de algún defecto subsanable.

En este último caso se podrá practicar una anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, que según el artículo 96 LH tendrá una vigencia de sesenta días, que se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por causa justa y en virtud de providencia judicial.

Si durante la vigencia de aquel asiento o de su prórroga no se hubiesen subsanado los defectos apuntados por el registrador, será necesario presentar un nuevo mandamiento judicial por duplicado (art. 257 LH), cuando tales defectos se hayan subsanado, y se podrá prorrogar la anotación preventiva practicada, siempre que no haya ya caducado (40).

La doctrina de la DGRN expuesta en los párrafos precedentes, a mi juicio, ha sido acertadamente recogida por el legislador en el nuevo artículo 86, I LH, según el cual las anotaciones preventivas judiciales «podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento».

Por último, señalar que, para evitar eventuales confusiones respecto del *Lies a quo* para el cómputo de la prórroga, según el nuevo artículo 86, I LH «la anotación preventiva prorrogada caduca a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga».

1.4. LA CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y SUS EFECTOS

Si no se solicita la prórroga de una anotación preventiva o si se solicita dicha prórroga pero se presenta el correspondiente mandamiento judicial cuando la anotación ya haya caducado, será imposible mantener la vigencia de dicha anotación (41), con la consecuencia lógica de que la misma dejará

(40) Sin que quepa en este caso, según la RDGRN de 1 de febrero de 1960 (ROCA SASTRE, R. M.-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 766-768), remitir el antiguo mandamiento ya calificado con una certificación librada por el secretario del órgano jurisdiccional en la que aparezcan subsanados los defectos apreciados.

(41) *Vid.* al respecto, entre otras muchas, las RDGRN de 14 de septiembre de 1914 (ROCA SASTRE, R. M.-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IV, Barcelona,

de producir sus efectos característicos (42), *ipso iure*, automáticamente y *erga omnes*, aunque no se haya cancelado formalmente, y «con total independencia o abstracción de si sobrevive o no el derecho o la situación jurídica que motivó la práctica del asiento» (43).

La RDGRN de 9 de noviembre de 1955 (44) destaca que la anotación preventiva caducada dejará de producir efectos con independencia de su cancelación formal:

Considerando que la jurisprudencia y la doctrina atribuyen a la caducidad carácter radical y automático que extingue, por el mero transcurso del plazo legal, el asiento que nació con vida limitada y cuya virtualidad dura sólo hasta el día predeterminado en el que se produce su extinción sin

Bosch, 1953, págs. 1089-1091); de 18 de diciembre de 1963 (ROCA SASTRE, R. M.^E-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 1045-1047); de 19 de abril de 1988 (BDA m. RJ 1988\3360); de 25 de septiembre de 1992 (BDA m. RJ 1992N6924); de 26 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998Y5241); y de 30 de julio de 1998 (BDA m. RJ 1998Y5987).

(42) Vid. ROCA SASTRE R. M.^E-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., págs. 307-308; MANZANO SOLANO, A., *Derecho...*, cit., pág. 805; y VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit.

Sobre las consecuencias negativas que se derivan de la no prórroga y consiguiente caducidad de una anotación preventiva judicial, y, en concreto, sobre la imposibilidad de seguir enervando la fe pública registral y de evitar la aparición de terceros protegidos ex artículo 34 LH, véanse las RDGRN de 12 de julio de 1956 (RJA, 1956, m. 2555, pág. 1739); de 4 de abril de 1960 (RJA, 1960, m. 1287, págs. 843-844); de 30 de junio de 1967 (ROCA SASTRE, R. M.^S-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, XI, Barcelona, Bosch, 1980, págs. 266-270); de 31 de octubre de 1969 (ROCA SASTRE, R. M.^S-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, XI, Barcelona, Bosch, 1980, págs. 458-465); de 13 de marzo de 1972 (ROCA SASTRE, R. M.^S-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, XI, Barcelona, Bosch, 1980, págs. 603-606), en su supuesto de hecho; de 4 de febrero de 1986 (BDA m. RJ 1986U005); de 31 de diciembre de 1986 (BDA m. RJ 1986Y7888); de 28 de septiembre de 1987 (BDA m. RJ 1987\6576); de 27 de octubre de 1993 (BDA m. RJ 1993\8026); y de 6 de abril de 1994 (BDA m. RJ 1994\3067), y las STS (Sala 1.^a), de 3 de abril de 1993 (BDA m. RJ 1993\2786); y de 17 de noviembre de 1995 (BDA m. RJ 1995\8735).

Vid. también el supuesto práctico recogido por REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, «La cancelación, por nulidad de la inscripción de una donación, ¿supone la de las anotaciones preventivas de embargos dictados contra el donatario, después de haber caducado la anotación preventiva de demanda?», en *BCRE*, n. 9, 1995, pág. 2188, y en *Lunes* 4:30, n. 173, 1.^a quincena septiembre 1995, págs. 4-5.

La STS (Sala 1.^a), de 17 de noviembre de 1995 (BDA m. RJ 1995\8735), consideró al abogado responsable frente a su cliente porque, por negligencia profesional, dañó los intereses cuya defensa le había sido encomendada, al haber dejado transcurrir el plazo de vigencia de una anotación preventiva judicial, habiéndose dado lugar a su cancelación automática, por no haber solicitado la prórroga de tal anotación preventiva en tiempo oportuno y por no haber solicitado una nueva anotación. Véase también la SAP de Asturias (Sección 4.^a), de 21 de abril de 1998 (BDA m. AC 1998N4477).

(43) VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit.

(44) RDGRN de 9 de noviembre de 1955 (ROCA SASTRE, R. M.^E-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 385-390).

necesidad de operación registral alguna, y por ello, aunque no se haya extendido la nota marginal (de cancelación) (45) correspondiente, el asiento caducado no podrá producir efectos.

Por su parte, la RDGRN de 7 de octubre de 1994 (46) también pone de manifiesto que «la caducidad de los asientos que nacen con duración prede-

(45) La inserción del paréntesis es mía.

(46) RDGRN de 7 de octubre de 1994 (BDA m. RJ 1994X7796). En el mismo sentido, véanse también la RDGRN de 24 de abril de 1959 (ROCA SASTRE, R. M.¹-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 705-709); la de 1 de febrero de 1960 (ROCA SASTRE, R. M.³-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 766-768); la de 30 de junio de 1967 (ROCA SASTRE, R. M.²-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, XI, Barcelona, Bosch, 1980, págs. 266-270); el supuesto de hecho de la de 13 de marzo de 1972 (ROCA SASTRE, R. M.^{*}-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, XI, Barcelona, Bosch, 1980, págs. 603-606); la de 9 de septiembre de 1991 (BDA m. RJ 1991\6232); la de 8 de marzo de 1999 (BDA m. RJ 1999U371); la de 17 de marzo de 1999 (BDA m. RJ 1999N2178); la de 16 de abril de 1999 (BDA m. RJ 1999\2217); la de 18 de junio de 1999 (BDA m. RJ 1999\4741); la de 15 de julio de 1999 (BDA m. RJ 1999\4759); y la de 30 de octubre de 1999 (BOE de 1 de diciembre de 1999), y la SAP de Teruel, de 22 de abril de 1998 (BDA m. RJ 1998\4427).

Explicitos son al respecto LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHEZ REBULLIDA, F. A., *Elementos...*, cit., pág. 247, al señalar que «la caducidad opera *ipso iure* (...). Su efecto es automático. No se precisa solicitud por parte de los interesados, ni el consentimiento del titular registral, ni el mandato del Juez. Transcurrido el plazo de vigencia, el asiento deja de producir efectos: al producirse la caducidad queda jurídicamente extinguido, aun cuando subsista su expresión material». En el mismo sentido, ROCA SASTRE R. M.¹-ROCA SASTRE MUNCUNILL, L., en *Derecho...* (IV, 1997), cit., págs. 307-308, 314 y 329, y en *Derecho hipotecario (Dinámica registral)*, VI, Barcelona, Bosch, 1997, pág. 389; DE Cossío Y CORRAL, A., *Instituciones...*, cit., pág. 292; MONTES REYES, A., *Registro...*, cit., pág. 136; CARRETERO GARCÍA, T., «Comentario a la RDGRN de 31 de octubre de 1969», cit., pág. 163; ESTURILLO LÓPEZ, A., *Estudio de la legislación sobre el registro mercantil. Práctica de legislación mercantil societaria*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España-Centro de Estudios Registrales, 1993, pág. 111; O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio...*, cit., págs. 428-429; GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho inmobiliario registral o hipotecario, I*, Madrid, Civitas, 1988, pág. 849, quien destaca que «el concepto de vigencia es fácilmente aprehensible, pues mientras no conste la cancelación de un asiento se presume vigente. No obstante, hay algunos supuestos de asientos sujetos a plazo de caducidad que no constan formalmente cancelados. En tales casos, no puede considerarse vigente el asiento (...), pues la falta de cancelación es una formalidad, ante la caducidad resultante del propio asiento y de su naturaleza»; y VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit.

En contra se manifiestan MOUTAS MERAS, R., «El problema...», cit., págs. 157-158 y 162, esp. pág. 162, para quien «no es posible la caducidad, registralmente considerada, sin un asiento cancelatorio», por lo que mientras la anotación caducada no se cancele seguirá produciendo efectos frente a terceros, y RAMOS MÉNDEZ, F., *La anotación...*, cit., págs. 199-200, respectivamente, al afirmar que «la anotación preventiva de demanda se extingue exclusivamente por cancelación, en base a uno de los motivos que pueden dar lugar a la misma» y que «lo mismo ocurre respecto a la caducidad, que no opera automáticamente, sino que exige la cancelación». Sigue la posición de este último autor, CABALLERO ESCRIBANO, C., «La anotación preventiva de demanda», en AC, 1991, pág. 651.

terminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya cancelado aún dicho asiento».

Dicho de otro modo, «antes de que la caducidad se manifieste en el Registro mediante la cancelación, ya produce sus efectos, es decir, el asiento carece de eficacia» (47).

La caducidad de la anotación preventiva no opera retroactivamente o *ex tunc*, sino a partir de la fecha en la que la misma se produce o *ex nunc*, por lo que no cesan los efectos propios de la anotación producidos con anterioridad a su caducidad (48).

Por ello, «los actos practicados durante la vigencia de la anotación, resultan afectados por ésta, aunque después se produzca la caducidad, lo que es lógico teniendo en cuenta que, si la finalidad esencial de la anotación preventiva es la enervación de la fe pública registral, no puede buscar el amparo de ésta última aquél que realizó su acto jurídico, precisamente, cuando estaba vigente el asiento destinado a enervar la creencia general en la corrección de las inscripciones registrales» (49).

La STS (Sala 1.^a), de 30 de noviembre de 1967 (50), pone de manifiesto que la anotación preventiva vincula a los terceros que hayan adquirido estando la misma vigente aunque después se haya cancelado por caducidad:

Considerando: (...) Que aunque la anotación preventiva, según el artículo 86 de la LH, caduca a los cuatro años si antes de dicho plazo no se ha pedido su prórroga, como ha sucedido en el presente caso, y aunque se haya cancelado la anotación por dicha causa antes de terminar el pleito, lo que también ha sucedido, ello ha de afectar sólo a los terceros adquirentes que inscriban después de cancelada la anotación; pero los que adquirieron e inscribieron vigente aquélla, al dictarse sentencia en el pleito, no podrán alegar ignorancia, ya que la anotación les advirtió de la incertidumbre del derecho de quien aparecía como titular registral y ya no dependía, el cese de dicha incertidumbre, de la vigencia o de la caducidad de la nota, sino

(47) MONTES REYES, A., *Registro...*, cit., pág. 136, quien recuerda que «en los demás supuestos en que procede la cancelación, no se producirán efectos hasta el momento en que conste dicha cancelación en el Registro».

(48) Así, LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHO REBULLIDA, F. D. A., *Elementos...*, cit., pág. 222; DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad...», cit., págs. 899-900; ROCA SASTRE R. M.-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., pág. 309; y LLOPIS GINER, J. M., «Comentario a la RDGRN de 31 de diciembre de 1986», cit., pág. 1170.

Vid. asimismo TORMO SANTONJA, M., «¿Puede cancelarse una hipoteca de fecha anterior pero inscrita con posterioridad a una anotación de demanda, cuando la sentencia firme se presenta subsanada al registro, y ya ha caducado la anotación», en *BCRE*, n. 24, 1997, págs. 915-916, y en *Lunes* 4:30, n. 202, 2.^a quincena diciembre 1996, págs. 3-4, de la cual no comparto la postura que sostiene en las últimas líneas de su trabajo.

(49) VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit.

(50) STS (Sala 1.^a), de 30 de noviembre de 1967 (RJA, 1967, m. 4867, págs. 3408-3410).

de la resolución que dictara el Tribunal que habría de ser de obligado acatamiento en todo caso: desde otro punto de vista tampoco han de poder acogerse, dichos terceros (porque les faltará la buena fe indispensable), a una cancelación pedida por ellos al amparo del núm. 13 del artículo 206 del Reglamento Hipotecario, a sabiendas de que el pleito no estaba resuelto y prevaleciendo de que había transcurrido el plazo de caducidad de la anotación; la mala fe, desde el punto de vista registral no equivale al dolo, sino simplemente al conocimiento del evento que puede frustrar su expectativa (...).

En términos similares se pronuncia la STS (Sala 1.^a), de 28 de junio de 1966 (51):

Considerando: Que lo mismo sucede con el requisito de la buena fe en su título originario, a efectos exclusivamente registrales, (...) (que) debe subsistir precisamente en el momento en que se consume el negocio jurídico traslativo concertado y no en otro posterior según se infiere del principio general del Derecho: «mala fides superve niens, non nocet» y como al suscribirse la escritura (...) ya constaba en la Oficina inmobiliaria que la transferente no era tabularmente dueña, sino poseedora del fundo transmitido y como al consumarse la venta (...) mediante la entrega del precio pactado estaba anotada preventivamente la demanda de nulidad que dio origen a la sentencia firme (...), reflejándose así en la inscripción de posesión causada a favor del demandado, de ahí que no pueda estimarse que el mismo, y según los datos registrales, desconociera la posibilidad de que pudieran existir vicios en el título de su coligante, y que por ello no quede inmunizado con arreglo al indicado artículo 34 de los efectos destructores de la Regla «resolute iure cedentis, resolvitur ius concessum», por lo que la acción ejercitada, en cuanto se refiere a la nulidad de la escritura aludida y de la inscripción que causó en el Registro, así como a la que ahora se

(51) STS (Sala 1.^a), de 28 de junio de 1966 (RJA, 1966, m. 3554, págs. 2254-2255) (la inserción del paréntesis es mía).

En relación con la anotación preventiva de la demandada del juicio declarativo en oposición al procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, destaca la STS (Sala 1.^a), de 18 de noviembre de 1993 (BDA m. RJ 1993N9149), que los efectos perjudiciales para la efectividad de la eventual sentencia estimatoria dictada en el proceso declarativo de oposición se producirán cuando los terceros adquirieran el bien con posterioridad a la cancelación de la anotación, pero no cuando hayan adquirido estando vigente la anotación aunque ésta resulte cancelada después, ya que en este último caso «la buena fe del adquirente está demostrado que no concurría (...), pues ya conocía la existencia de la anotación cuyo vigor no puede desaparecer al cancelarla por aplicar automáticamente el artículo 131 regla 17».

Sin embargo, el ATSJ de la Comunidad Valenciana (Sala de lo Civil y Penal), de 6 de mayo de 1999 (*Lunes* 4:30, n. 263, 1.^a quincena septiembre, 1999, págs. 17-19), ha señalado que, desde un punto de vista puramente registral, la caducidad de la anotación preventiva de la demanda de retracto legal «produce que las cargas posteriores se anticipen en orden y no sea posible su cancelación».

solicita debe prosperar, sin que ello se desvirtúe por las circunstancias de que con posterioridad a su adquisición por parte del demandado, se cancelara la anotación preventiva antes reseñada (...) y en virtud de lo dispuesto en el párr. 3 del artículo 355 del Reglamento Hipotecario se transformase en dominical el asiento posesorio practicado a favor de dicho señor, porque, como se ha expresado antes, los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley citada, han de concurrir en el instante en que se adquiriera el inmueble, y no en otro distinto, por lo que lo ocurrido después carece de eficacia para subsanar la ausencia de cualquiera de ellos.

De lo expuesto se puede concluir que, en estos casos, la extinción de la anotación preventiva por caducidad no da lugar *per se* a responsabilidad extracontractual por parte de su solicitante.

Sobre este punto, es también interesante la RDGRN de 31 de diciembre de 1986 (52), en la que se establece que:

Primero.—En el presente caso fue denegada una anotación de demanda porque la finca aparece inscrita a favor de persona distinta del demandado.

Ciertamente el titular registral había adquirido la finca cuando todavía estaba vigente una anterior anotación de la misma demandada, pero caducada esta primera anotación por no haberse solicitado oportunamente prórroga de la misma; la inscripción de la adquisición quedó libre de la restricción de efectos determinada por esa primera anotación. La única cuestión que plantea el recurrente es la de si en estas actuaciones es posible menoscabar los efectos, ya plenos, de la inscripción vigente, dado que, conforme asevera el mismo auto apelado, resulta incierta la existencia de la buena fe del actual titular registral, evidentemente ello no es posible. Por el contrario, la calificación registral ha de partir de la plena eficacia de los asientos del Registro, los cuales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no sean rectificados por los medios o procedimientos legalmente señalados. Sólo en el correspondiente juicio, entablado contra el titular registral, podrá el Juez —y no ya el Registrador— resolver sobre la buena o mala fe del titular registral y si hubo o no adquisición simulada o fraudulenta, con la consiguiente trascendencia para el Registro.

(52) RDGRN de 31 de diciembre de 1986 (BDA m. RJ 1986X7888). Esta RDGRN es comentada favorablemente por LLOPIS GINER, J. M., «Comentario a la RDGRN de 31 de diciembre de 1986», *cit.*, pág. 1170, quien, basándose en la STS (Sala 1.ª), de 30 de noviembre de 1967 (RJA, 1967, m. 4867, págs. 3408-3410), pone de manifiesto que si el tercero ha adquirido vigente la anotación y posteriormente ésta ha caducado, aquél no podrá alegar a su favor, contra la sentencia estimatoria, la protección registral del artículo 34 LH, porque carecerá de la buena fe necesaria, pues adquirió conociendo el estado litigioso de la finca.

Véanse también las RDGRN de 31 de octubre de 1969 (ROCA SASTRE, R. M."-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, XI, Barcelona, Bosch, 1980, págs. 458-465), y de 9 de septiembre de 1991 (BDA m. RJ 1991X6232).

Cuestión distinta de la planteada anteriormente es que caducada una anotación preventiva de embargo, dicha anotación pierda su prioridad y las cargas posteriores a la misma ganen rango y preferencia respecto de aquélla, pues como precisa la RDGRN de 15 de julio de 1999, «en cuanto a las cargas posteriores, porque si bien es cierto que los asientos practicados a favor de los actuales titulares registrales pudieran nacer subordinados a la anotación preventiva de embargo, también lo es que en el momento en que la anotación preventiva se extinga, cesa aquélla situación, se consolidan las titularidades registrales afectadas y ya no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial firme dictada en procedimiento entablado directamente contra él» (53).

En otro orden de cosas, cabe plantearse cuál es la posición del tercero que adquiere el bien o derecho real litigioso cuando ha caducado ya la anotación preventiva. Advierte DE LA RICA Y ARENAL que «cabría también, piensan algunos, la solución de que el tercero, aunque cancelada por caducidad la anotación, se presuma conocedor de la existencia del litigio y sea desprovisto de la cualidad de buena fe necesaria para gozar de la protección de la fe pública. Pero en este caso resultaría el absurdo de que la anotación, aun después de cancelada, seguiría surtiendo efecto si vinculaba al tercer adquirente. Y sobre todo equivaldría a destruir la esencia publicitaria del Registro, pues lo que en el Registro no consta no debe perjudicar al adquirente» (54).

A continuación, dicho autor precisa que »sin embargo, si el adquirente tenía conocimiento de que el pleito en que se decretó la anotación aún estaba *sub judice*, sin resolverse por sentencia firme, aunque la anotación se hubiese

(53) RDGRN de 15 de julio de 1999 (BDA m. RJ 1999\4759), que se apoya, entre otras, en las de 8 de marzo de 1999 (BDA m. RJ 1999U371); de 17 de marzo de 1999 (BDA m. RJ 1999X2178); de 16 de abril de 1999 (BDA m. RJ 1999Y2217); y de 18 de junio de 1999 (BDA m. RJ 1999Y4741). Asimismo siguen esta doctrina la RDGRN de 30 de octubre de 1999 (BOE de 1 de diciembre de 1999), y de 30 de septiembre de 1999 (BDA m. RJ 1999N6902). Véanse también los ATSJ de la Comunidad Valenciana (Sala de lo Civil y Penal), de 6 de mayo de 1999 (*Lunes 4:30*, n. 263, 1.^a quincena septiembre, 1999, págs. 16-17), y de 23 de septiembre de 1999 (*Lunes 4:30*, n. 273, 2.^a quincena febrero, 2000, pág. 21), y GARCÍA GARCÍA, J. M.^a, «La inconstitucionalidad...», *cit.*, pág. 9.

(54) DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad...», *cit.*, págs. 899-900, y nota 13. Así se manifiestan también ROCA SASTRE R. M.-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), *cit.*, págs. 327-328, sosteniendo que, en caso de anotación preventiva caducada, la consulta al registro es insuficiente por sí misma para colocar en situación de mala fe al tercer adquirente. Por su parte, DE MENA Y SAN MILLÁN, J. M.^a, *Calificación registral de documentos judiciales*, Barcelona, Bosch, 1985, pág. 110, aunque entiende que «desde el momento de su caducidad la anotación deja de operar su función de advertencia al tercero y en consecuencia, el principio de legitimación del artículo 34 tiene libre juego», con posterioridad parece reconocer alguna virtualidad a la anotación preventiva caducada para destruir la buena fe.

cancelado por caducidad podría ser impugnada su buena fe y verse privado de la protección del artículo 34. Pero esto es materia exclusivamente de la jurisdicción, no de la calificación registral» (55).

En términos similares se pronuncia la SAP de Teruel, de 22 de abril de 1998 (56), al señalar que caducada una anotación preventiva judicial, aun cuando no se haya cancelado todavía dicho asiento, «debe presumirse la buena fe del adquirente (posterior a la fecha de caducidad) salvo que se demuestre que conocía la inexactitud del Registro (art. 34.2 de la Ley Hipotecaria)», y la STS (Sala 1.^a), de 29 de julio de 1999 (57), resolviendo que concurre buena fe en el sujeto que ha inscrito su adquisición en el registro al constar canceladas por caducidad todas las anotaciones preventivas de embargo.

Por otro lado, aun habiendo caducado la anotación preventiva originariamente practicada, se podrá solicitar y adoptar, en cualquier momento, una nueva anotación preventiva, siempre y cuando concurren los presupuestos procesales (58) y los requisitos registrales (59) necesarios para ello (60).

(55) DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad...», *cit.*, págs. 899-900, y nota 13.

(56) SAP de Teruel, de 22 de abril de 1998 (BDA m. RJ 1998/4427) (la inserción del primer paréntesis es mía).

(57) STS (Sala 1.^a), de 29 de julio de 1999 (BDA m. RJ 1999/5909). Sin embargo, de la STS (Sala 1.^a), de 16 de junio de 1998 (BDA m. RJ 1998/4898), podría deducirse que la existencia de una anotación preventiva judicial, aunque caducada, hace que los terceros tengan conocimiento del proceso en curso, y que por lo tanto les pueda ser oponible el resultado del mismo.

(58) Así RAMOS MÉNDEZ, R., *La anotación...*, *cit.*, pág. 191.

El AAT de Barcelona (Sala 2.^a), de 3 de febrero de 1967 (RJC, 1968, págs. 227-228), no adoptó la anotación preventiva solicitada de nuevo porque la solicitud carecía de base y fundamentos suficientes. En concreto, porque «puede afirmarse que, ni por la naturaleza de la acción ejercitada puesta en relación con la titularidad registral de la finca a que la demanda se refiere, ni por cuanto se desprende del referido testimonio de particulares, cabe entenderse comprendida la petición de la actora en lo previsto en el artículo 42, número 1 de la Ley antes citada, que ella invoca, y por lo tanto, no debe mantenerse tampoco por dicha vía el proveído cuya reposición se pide».

(59) Así, la anteriormente reproducida RDGRN de 31 de diciembre de 1986 (BDA m. RJ 1986Y7888).

En el mismo sentido la RDGRN de 9 de septiembre de 1991 (BDA m. RJ 1991/6232), que deniega la práctica de una nueva anotación preventiva judicial por no cumplirse el principio de tracto sucesivo. En concreto, entiende que no puede practicarse una anotación preventiva de embargo si la finca figura inscrita a favor de una persona distinta de la embargada, aunque el embargo haya sido anotado anteriormente por anotación que, vigente al adquirir la finca del embargado el titular actual, caducó posteriormente, pues aunque es cierto que el asiento practicado a favor del titular registral actual nació subordinado a la anotación, también lo es que, en el momento en que la anotación se extingue, cesa la sujeción que ésta supone, se purifica la titularidad registral afecta y desde entonces ya no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de aquél si no es con su consentimiento o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él.

(60) Así, O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio...*, *cit.*, pág. 429.

No obstante téngase presente que, en este último caso, en el período de tiempo que media entre la caducidad de la anotación preventiva judicial originariamente adoptada y la práctica de una nueva anotación, el demandado podrá haber realizado transmisiones o actos de disposición en favor de terceros de buena fe que podrán atentar contra la efectividad de la eventual sentencia estimatoria (61).

1.5. LA CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA CADUCADA

A raíz de lo dispuesto por el artículo 86, II LH (tanto por el aún vigente como por el nuevo), según el cual «la caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado», parte de la doctrina ha resaltado la antinomia existente entre este precepto y el artículo 83, I de la misma norma, que dispone que «las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria» (62).

Por mi parte, comparto aquella opinión doctrinal (63) que niega dicha contradicción; afirma la compatibilidad entre ambos preceptos, basándose

(61) Vid. ROCA SASTRE R. M.-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., pág. 319.

(62) Vid. MOUTAS MERAS, R., «El problema...», cit., pág. 161.

(63) Entre otros, ORTELLS RAMOS, M., *La tutela judicial cautelar en el Derecho español*, (con CALDERÓN CUADRADO, M.^a P.), Granada, tomares, 1996, pág. 79; LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHEZ REBULLIDA, F. A., *Elementos...*, cit., págs. 245-249; ROCA SASTRE R. M.-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., págs. 312-313; CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., *Comentarios...*, cit., págs. 744, 748 y 784; DÍEZ-PICAZO, L.-GULLÓN, A., *Instituciones...*, cit., pág. 249; RIFA SOLER, J. M.^a, *La anotación...*, cit., págs. 513-514; MENCHÉN BENÍTEZ, B., «La cancelación...», cit., págs. 824-825; y DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad...», cit., págs. 896-897. Como precisa este último autor (p. 896), «el concepto de caducidad, aunque lleve aparejada la cancelación, es muy diferente al de cancelación propiamente dicha en virtud de título que refleje un consentimiento del lesionado o una orden de la autoridad».

Señalan ROCA SASTRE R. M.-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., págs. 305 y 309-310, que la cancelación por caducidad no tiene la eficacia normal de los asientos cancelatorios, ya que no extingue ningún asiento, sino que simplemente constata formalmente una extinción ya acontecida.

En sentido contrario se manifiestan MOUTAS MERAS, R., «El problema...», cit., pág. 162, aduciendo que «los Principios Generales de Derecho, contruidos sobre bases históricas, científicas y doctrinales, nos enseñan que los asientos practicados en el Registro únicamente se cancelarán previo el consentimiento de aquél de quien dimanen y, por tanto, si la anotación preventiva se produjo por mandamiento judicial, únicamente se cancelará cuando la misma autoridad lo consienta»; RAMOS MÉNDEZ, F., *La anotación...*, cit., pág. 199, para quien «la anotación preventiva de demanda se extingue exclusivamente (...) en virtud de mandamiento judicial en la generalidad de los casos»; y especialmente VÁZQUEZ GUERRA, J., «Cancelación de las anotaciones preventivas por caducidad. Auto-

principalmente en los arts. 174, III, y 207, I y II RH; y afirma que resulta procedente que el registrador, a instancia del titular del dominio o derecho real inscrito afectado por el asiento caducado, haga constar, por nota marginal cancelatoria (64), la caducidad, sin que sea exigible para ello la presentación de un mandamiento que contenga la resolución judicial ordenando la cancelación de la anotación (65).

En el citado artículo 174, III RH se dispone que:

Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquél a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.

Por su parte, el también mencionado artículo 207,1 y II RH prescribe que:

La cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquélla o, en su caso, solicitud de los interesados.

ridad y título para practicarla», en *RGD*, 1948, págs. 284-289, esp. pág. 285, quien, a pesar de reconocer que la norma permite la cancelación por caducidad a instancia de parte interesada, se muestra crítico con esta solución, ya que «no parece guardar estrecha armonía con el mecanismo registral del título hábil para la realidad del proceso cancelatorio y con el principio de autoridad que incumbe a quien ordenó la práctica del asiento para acordar con posterioridad su cancelación», es decir, porque «se produce un cambio subjetivo en la autoridad que acordó, observando el adecuado trámite adjetivo, la extensión del asiento, y una mutación o alteración en la forma y solemnidad del título en que se fundó el registrador para la práctica del asiento, y con posterioridad provocar la cancelación del mismo».

Por su parte, MANZANO SOLANO, A., *Derecho...*, cit., pág. 804, parece sostener la opinión de que cabe la cancelación de la anotación preventiva caducada tanto a instancia de parte como mediante un mandamiento judicial.

(64) Resalta DE LA RICA Y MARITORENA, R., «La cancelación...», cit., pág. 1310, que «es regla, casi general, que la cancelación por caducidad del asiento se practique por medio de nota marginal, sin la solemnidad de un asiento principal cancelatorio». Comparten su opinión ROCA SASTRE R. M.^a-ROCA SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., págs. 314 y 329, por analogía con lo establecido en el artículo 206-13 RH; LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHO REBULLIDA, F. A., *Elementos...*, cit., pág. 245; CAMY SÁNCHEZ-CANETE, B., *Comentarios...*, cit., págs. 748 y 784; y VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit.

(65) Esta parece ser la idea perseguida por el legislador de 1944, según se deduce de la exposición realizada por el Ministro de Justicia, señor AUNÓS (DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad de las anotaciones preventivas judiciales», en *RDPRIV.*, 1952, pág. 895), en el discurso pronunciado ante las Cortes en defensa del proyecto de reforma de la Ley Hipotecaria:

En los casos de caducidad, bastará solicitud del dueño del inmueble o derecho real afectado, ratificada ante el Registrador.

Por lo tanto, para cancelar una anotación preventiva judicial caducada no será necesario un mandamiento judicial al efecto, y bastará la solicitud del dueño del inmueble o derecho real objeto de la anotación (66), tal y como sostienen tanto la jurisprudencia (67) como la DGRN (68).

El régimen ahora vigente admite ya, en algunos casos, la caducidad de las anotaciones; pero la cancelación de la mayoría de ellas exigía una providencia de la misma autoridad que hubiese ordenado su constitución, lo que generalmente daba lugar a que el titular de la finca o derecho sobre el cual se había impuesto la anotación se viese obligado, supliendo una manifiesta negligencia, a solicitar la cancelación de un acto que, sobre no haberlo solicitado, perturbaba su propia situación hipotecaria. Era, pues, necesario, tanto por el carácter provisional de dichos asientos como para obviar las anomalías mencionadas, que se estableciera un plazo de caducidad lo suficientemente largo a fin de evitar que quedasen indefensas situaciones dignas de protección; pero impidiendo a la vez que por la pasividad o mala fe del que las hubiese solicitado llegasen a perpetuarse situaciones jurídicas que razones de interés particular y del tráfico inmobiliario imponen considerar como meramente transitorias.

(66) Esta es también la solución a la que llegan los arts. 40, III, y 42, II RHMPSP. Como matiza DE LA RICA Y ARENAL, R., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 198, para pedir la cancelación por caducidad «sólo será parte legítima el titular del inmueble o del derecho que resultaren afectados o perjudicados por la anotación. No habría tampoco inconveniente en reputar parte legítima al propio titular del derecho anotado; pero éste, en la práctica, nunca tendrá interés en la caducidad».

(67) Así, la STS (Sala 1.^a), de 28 de enero de 1960 (RJA, 1960, m. 444, págs. 276-277).

(68) Así parecen pronunciarse, implícitamente, las RDGRN de 26 de septiembre de 1991 (BDA m. RJ 1991N6237), al poner de relieve que aunque una anotación preventiva de demanda esté improcedentemente practicada por no estar dirigida contra el titular registral de la finca, su cancelación requiere el consentimiento del titular de la misma o una resolución judicial en juicio declarativo entablado contra aquél, pues por lo demás no «puede afirmarse todavía la caducidad del asiento (vid. artículo 86 de la Ley Hipotecaria)», y de 27 (26) de julio de 1961 (ROCA SASTRE, R. M.^a-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 880-883) (la cursiva es mía). Esta última RDGRN es comentada positivamente por LLOPIS GINER, J. M., «Comentario a la RDGRN de 26 de septiembre de 1991», en *RGD*, 1992, n. 570, págs. 3150-3152.

En términos similares y con contundencia se pronuncia la RDGRN de 7 de febrero de 1986 (BDA m. RJ 1986U009):

Tercero.—Para cancelar una anotación preventiva, artículo 83 de la Ley, se requerirá providencia ejecutoria a través del mandamiento correspondiente y en base a la resolución judicial firme, sin que el Registrador sea competente para proceder a la cancelación por simple petición de parte, *excepción hecha de los supuestos de caducidad del asiento (artículo 86 de la Ley y 355 [353, en la actualidad] del Reglamento)* (la cursiva y la inserción del corchete son míos).

Esta RDGRN es también criticada favorablemente por LLOPIS GINER, J. M., «Comentario a la RDGRN de 7 de febrero de 1986», en *RGD*, 1986, págs. 3825-3826.

Con claridad se manifiesta también la RDGRN de 16 de marzo de 1959 (RJA, 1959, m. 1216, págs. 734-735), al afirmar que en caso de caducidad «la cancelación de las

Según la STS (Sala 1.^a), de 28 de enero de 1960 (69), para la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas judiciales no será necesario un mandamiento judicial al efecto:

Considerando: Que en el segundo motivo del recurso, por idéntico cauce procesal del primero, se denuncia la violación de los artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento y la aplicación indebida del 86 de la Ley, basándose para ello el recurrente en que la anotación preventiva de la demanda acordada en el juicio en que se decretó la nulidad de las ventas de la finca hechas por el actor al señor S. C, y por éste al demandado señor R. como hecha por orden judicial, sólo por otra del mismo rango podía ser cancelada conforme al artículo 83 y como consecuencia, la acordada por caducidad del artículo 86 es ilícita; y teniendo en cuenta que con ello crea el recurrente un problema artificial al no existir contradicción alguna entre ambos preceptos, puesto que el artículo 83 regula una cancelación procesal de las anotaciones preventivas en tanto que el 86 establece un plazo de caducidad y por ende la cancelación de derecho, para todas las anotaciones cualquiera que sea su origen, a los cuatro años de su fecha y buena prueba de ello es que exige la prórroga para evitar la caducidad de las decretadas por Autoridad y que el 174 del Reglamento aducido en el recurso, al regular la cancelación de las anotaciones tomadas en virtud de mandamiento judicial y exigir para ello resolución del mismo grado, exceptúa expresamente el caso de caducidad por ministerio de la Ley (...)*

Esta excepción a la regla general de cancelación en virtud de mandamiento judicial, se justifica por la especificidad de la caducidad como causa de cancelación y por la finalidad de conseguir una máxima celeridad en el pro-

anotaciones preventivas podrá solicitarse por el dueño del inmueble o derecho real anotado».

Vid., en el mismo sentido, las RDGRN de 24 de febrero de 1915 (GARCÍA GIL, M-GARCIA GIL, F. J., *Jurisprudencia registral, civil, mercantil e hipotecaria*, Barcelona, Bosch, 1989, pág. 300)***, según la cual «las inscripciones obrantes en los Registros de la Propiedad están bajo el amparo de los Tribunales y sólo pueden ser canceladas en virtud de providencia ejecutoria, cuando los interesados no han manifestado su consentimiento en escritura o documento auténtico, *aparte de los casos en que el derecho inscrito se extinga por declaración de la ley o por su propia naturaleza*» (la cursiva es mía); de 9 de noviembre de 1955 (ROCA SASTRE, R. M.-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral, IX*, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 385-390); y de 3 de junio de 1961 (ROCA SASTRE, R. M.-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral, IX*, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 860-864), según la cual «cuando las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial quedasen extinguidas por circunstancias que consten en el mismo Registro (...), la providencia ejecutoria que para la cancelación impone como regla general el artículo 83 de la Ley Hipotecaria es innecesaria», ya que «su obtención sería superflua y dilatoria».

(69) STS (Sala 1.^a), de 28 de enero de 1960 (RJA, 1960, m. 444, págs. 276-277). Véase, en el mismo sentido, la STS (Sala 1.^a), de 28 de junio de 1966 (RJA, 1966, m. 3554, págs. 2254-2255).

ceso cancelatorio en beneficio del sujeto afectado por la carga registral que implica la anotación.

Quienes, de acuerdo con la STS (Sala 1.^a), de 30 de noviembre de 1967 (70), no podrán solicitar la cancelación de la anotación preventiva caducada serán los terceros que adquirieron e inscribieron durante la vigencia de aquélla:

Considerando: (...) Que aunque la anotación preventiva, según el artículo 86 de la LH, caduca a los cuatro años si antes de dicho plazo no se ha pedido su prórroga, como ha sucedido en el presente caso, y aunque se haya cancelado la anotación por dicha causa antes de terminar el pleito, lo que también ha sucedido, ello ha de afectar sólo a los terceros adquirentes que inscriban después de cancelada la anotación; pero los que adquirieron e inscribieron vigente aquélla, al dictarse sentencia en el pleito, no podrán alegar ignorancia, ya que la anotación les advirtió de la incertidumbre del derecho de quien aparecía como titular registral y ya no dependía, el cese de dicha incertidumbre, de la vigencia o de la caducidad de la nota, sino que la resolución que dictara el Tribunal que habría de ser de obligado acatamiento en todo caso: desde otro punto de vista tampoco han de poder acogerse, dichos terceros (porque les faltará la buena fe indispensable), a una cancelación pedida por ellos al amparo del número 13 del artículo 206 del Reglamento Hipotecario, a sabiendas de que el pleito no estaba resuelto y prevaliéndose de que había transcurrido el plazo de caducidad de la anotación; la mala fe, desde el punto de vista registral no equivale al dolo, sino simplemente al conocimiento del evento que puede frustrar su expectativa (...).

Sentado esto, hay que añadir que del artículo 206-13 RH se deduce la posibilidad de que la cancelación por caducidad no sólo se pueda realizar por el registrador a instancia de parte sino también de oficio, al señalar que procederá la cancelación de las anotaciones preventivas «cuando caducare la anotación por declaración expresa de la Ley, en cuyo caso se hará constar, de oficio o a instancia del dueño del inmueble o del derecho real afectado, por nota marginal».

Para salvar la eventual contradicción entre el artículo 86, II LH y el artículo 206-13 RH, RIFA SOLER entiende, basándose en el artículo 353-3,1 y II RH (71) —el cual permite una cancelación de oficio por el registrador, al

(70) STS (Sala 1.^a), de 30 de noviembre de 1967 (RJA, 1967, m. 4867, págs. 3408-3410).

(71) En este precepto se dispone que:

Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá precederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

expedirse una certificación de cargas o al practicarse cualquier asiento relativo a la finca o derecho real anotado—, que «ante la primacía de lo que dispone la Ley Hipotecaria, no cabrá la cancelación de oficio, salvo en el supuesto del artículo 355 (353, en la actualidad) (72) del Reglamento Hipotecario, en cuyo caso se entenderá que el Registrador no actúa de oficio, sino que esta cancelación ha sido pedida en forma presunta por el interesado, al solicitar la certificación de cargas, no quedando la cancelación de un asiento por caducidad sujeta al pago del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados» (73) (74).

Al respecto, la doctrina de la DGRN, al igual que la científica (75), también se encuentra dividida, pues mientras, por un lado, se sostiene la opi-

(72) La inserción del paréntesis es mía.

(73) Vid. la Resolución de la Dirección General de lo Contencioso del Estado de 19 de febrero de 1952 (RIFA SOLER, J. M.^a, *La anotación preventiva de embargo*, Madrid, Montecorvo, 1983, pág. 514); CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., *Comentarios...*, cit., pág. 748; y la RDGRN de 16 de marzo de 1959 (RJA, 1959, m. 1216, págs. 734-735), en la que se establece que:

Considerando: Que la solicitud de que se extienda un asiento para la ineficacia del derecho afectado, que en algunos casos es de obligada práctica por el funcionario sin petición de parte, como sucede con la certificación de cargas, que, conforme al artículo 355 (353, en la actualidad) del Reglamento, por sí misma lleva implícita la necesidad de cancelación de las que estuviesen caducadas, sin exigir un previo examen del Liquidador del Impuesto de Derechos Reales, porque de la legislación vigente se desprende que afecta únicamente a todos los actos que entrañen una transmisión de bienes, y no a los que constituyen simples pretensiones carentes de contenido patrimonial (la inserción del paréntesis es mía).

(74) RIFA SOLER, J. M.^a, *La anotación...*, cit., pág. 514. Por su parte, VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit., destaca que «la nota marginal de cancelación por caducidad no se extiende de oficio, aunque la mecánica para ello se parece bastante al procedimiento de oficio», ya que «como el Reglamento dice que se entenderá pedida la cancelación que proceda por el solo hecho de solicitarse la certificación de cargas, parece que solo la petición de certificación hecha por quien puede pedir la cancelación podría provocar la extensión de la nota marginal, pues sólo esa petición podría entrañar petición de cancelación al estar limitada la legitimación para este tipo de peticiones (...). No obstante, tampoco hay obstáculo para la interpretación extensiva, a la vista de la automatización de la caducidad y de que el artículo 353 no establece distinción alguna. De hecho, se suelen practicar cancelaciones cualquiera que sea el peticionario de la certificación».

(75) No admiten la cancelación de oficio de la anotación caducada, MOUTAS MERAS, R., «El problema...», cit., pág. 161, según el cual no se halla «en toda la legislación hipotecaria precepto alguno facultando al registrador para disponer la cancelación *per se* de las anotaciones preventivas dispuestas por mandamiento judicial; todo lo más, encontramos una cancelación de oficio, pero que se estima legalmente solicitada, en caso de caducidad de asientos (artículo 355 del Reglamento Hipotecario -artículo 353, en la actualidad-)» (la inserción del texto entre guiones es mía); ROCA SASTRE R. M.^a-Roca-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., págs. 313-314; RIFA SOLER, J. M.^a, *La anotación...*, cit., pág. 514; y DE LA RICA Y ARENAL, R., en *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 198, y en «La caducidad...», cit., pág. 900. Para defender su postura, el último de los autores citados explica, en su segunda obra citada, que «el Reglamento, quizá por haber reproducido con alguna ligereza el número 16 del artículo 164 del de 1915, que disponía

nión del mencionado autor en las RRDGRN de 16 de marzo de 1959 (76), y de 26 de junio de 1986 (77), por otra parte, las RRDGRN de 9 de noviembre de 1955 (78); de 12 de julio de 1956 (79); y de 1 de febrero de 1960 (80), fundándose en el artículo 206-13 RH, defienden que es siempre posible la cancelación de oficio del asiento de anotación preventiva caducado.

Por mi parte, considero que se pueden suscribir plenamente las palabras de LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA, según los cuales «el artículo 86 L.H. se refiere a la constancia registral (mediante cancelación) de la caducidad a instancia del favorecido por ella, pero no prohíbe la cancelación de oficio, que permite, en cambio, expresamente el artículo 206-13 RH, *cuando caducase la anotación por declaración expresa de la ley*; esto es razonable, dado que la caducidad opera automáticamente, y la cancelación se limita a repetir algo que consta ya en el Registro» (81).

No obstante, se debe tener en cuenta la matización que realiza CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, quien, tratándose de anotaciones preventivas judiciales, considera que es posible la cancelación de oficio cuando no se hayan prorrogado. Si se han prorrogado, la cancelación de oficio no será posible, pues ni el registrador conocerá si en el procedimiento judicial se ha dictado ya sen-

que la cancelación por caducidad se practicara siempre de «oficio», admite en el núm. 13 del artículo 206 que dicha cancelación pueda practicarse de cualquiera de los dos modos: *de oficio o a instancia del dueño* del inmueble o del derecho real sobre el que recaiga la anotación». También siguen esta postura CHICO Y ORTIZ, J. M.^a, *Estudios...* (II), cit., págs. 1095-1096 y 1248, y GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho...* (V), cit., pág. 651.

Por el contrario, la admiten, LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHO REBULLIDA, F. A., *Elementos...*, cit., págs. 245-249; ROCA SASTRE R. M.⁵-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., pág. 313; CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., *Comentarios...*, cit., págs. 748 y 784; O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio...*, cit., pág. 429; DE LA RICA Y MARITORENA, R., «La cancelación...», cit., pág. 1295; MANZANO SOLANO, A., *Derecho...*, cit., pág. 804, afirmando éste que «cuando la caducidad se produce por declaración expresa de la Ley, el Registrador puede hacerla constar de oficio (artículos 86 L.H.^a y 206.13 R.H.), generalmente por medio de nota marginal (caso del artículo 353.3 R.H.)»; y, aunque implícitamente, ORTELLS RAMOS, M., *La tutela...*, cit., pág. 79.

(76) RDGRN de 16 de marzo de 1959 (RJA, 1959, m. 1216, págs. 734-735).

(77) RDGRN de 26 de junio de 1986 (BDA m. RJ 1986/3844).

(78) RDGRN de 9 de noviembre de 1955 (ROCA SASTRE, R. M.⁵-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 385-390). En la RDGRN de 24 de abril de 1959 (ROCA SASTRE, R. M.⁵-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 705-709), también se recoge un supuesto de cancelación de oficio de una anotación preventiva judicial caducada.

(79) RDGRN de 12 de julio de 1956 (RJA, 1956, m. 2555, pág. 1739).

(80) RDGRN de 1 de febrero de 1960 (ROCA SASTRE, R. M.⁵-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 766-768).

(81) LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHO REBULLIDA, F. A., *Elementos...*, cit., pág. 249. En el mismo sentido parecen pronunciarse ROCA SASTRE R. M.⁵-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., pág. 313, al opinar que «sería lógico admitir la constancia registral de oficio por el Registrador, dado que puede apreciarla con datos simples del Registro». Esta es también la solución a la que llegan los arts. 40, III y 42, II RHMPSP.

tencia firme y si, en su caso, ésta se ha ejecutado registralmente, ni el órgano jurisdiccional está obligado a comunicarle ese hecho (82).

Esta es la postura que parece seguir la STS (Sala 1.^a), de 28 de junio de 1966 (83):

Considerando: Que en cambio debe rechazarse el pedimento contenido en la súplica de la demanda relativo a que se declare nula la cancelación realizada de oficio por el Registrador de la Propiedad en cuanto a la anotación preventiva de la demanda que dio origen al pleito terminado por sentencia firme (...), porque, aparte de constituir una petición intrascendente en el estado actual de las actuaciones, el pronunciamiento que lo acordase contravendría lo dispuesto en el artículo 86, párrafo 1, de la L. H. y 206, número 13, y 207, párrafo 2, de su Reglamento, al no poder entrar en juego el 83 del primer texto legal ni el 199 de la disposición que lo desenvuelve modificado por Decreto de 17 de marzo 1959, por no concurrir en el supuesto aquí contemplado el requisito de la prórroga, que sirve de presupuesto indispensable para su aplicación.

Esta matización ya no podrá ser mantenida con el nuevo artículo 86,1 LH, que introduce un sistema de prórrogas ulteriores y sucesivas.

2. LA DURACIÓN, LA PRORROGA Y LA CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS JUDICIALES

2.1. UNA PRIMERA SOLUCIÓN DE ORIGEN REGLAMENTARIO:

LA REFORMA DEL ARTÍCULO 199 RH Y LA PRÓRROGA INDEFINIDA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA JUDICIAL HASTA QUE SE DICTE UNA SENTENCIA FIRME EN EL PROCESO EN QUE SE HAYA ADOPTADO

A pesar de la posibilidad de prorrogar las anotaciones preventivas judiciales por cuatro años más (84), dado el colapso en el que, en ocasiones, se encontraba inmersa —y todavía hoy se sigue encontrando así—, nuestra Ad-

(82) Vid. CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., en *Comentarios...*, cit., págs. 779, 784 y 784, y en «Comentario a la RDGRN de 30 de junio de 1967», en *RDPRIV.*, 1967, pág. 904.

Por el contrario, ORTELLS RAMOS, M., *La tutela...*, cit., pág. 79, entiende que, una vez terminado el proceso principal, la cancelación de la anotación deberá ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

(83) STS (Sala 1.^a), de 28 de junio de 1966 (RJA, 1966, m. 3554, págs. 2254-2255).

(84) Como se deduce del todavía vigente artículo 86, 1 LH, y como ponen de manifiesto las RDGRN de 7 de marzo de 1957 (RJA, 1957, m. 1517, pág. 992), y de 16 de marzo de 1959 (RJA, 1959, m. 1216, págs. 734-735), la prórroga de una anotación preventiva sólo puede ser concedida una vez.

Vid., en el mismo sentido, ROCA SASTRE R. M.^s-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., pág. 311; MENCHÉN BENÍTEZ, B., «La cancelación...», cit., pág. 825; y O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio...*, cit., pág. 429.

ministración de Justicia, antes de la reforma del artículo 199 RH se estaba produciendo la circunstancia de que determinadas anotaciones preventivas judiciales y, en particular, las de demanda, caducaban antes de que se hubiera dictado una sentencia firme en el proceso principal, con la consecuencia de que no podían garantizar plenamente sus resultados (85).

Tanto la doctrina hipotecarista (86) como la DGRN (87) advirtieron los perjuicios que podían derivarse de esta situación en contra de los intereses del sujeto favorecido por la anotación. Esta situación se daba principalmente en aquellos casos en los que, por agotarse todos los recursos procesales, el litigio se prolongaba más allá de los plazos, inicial y prorrogado, previstos para la anotación preventiva (88).

A tal problema se intentó poner remedio con la reforma reglamentaria operada por el Decreto de 17 de marzo de 1959 (89), que añadió un segundo párrafo al artículo 199 RH, en el que se dispone que:

(85) Vid. MONTES REYES, A., *Registro...*, cit., pág. 149.

(86) Véanse, entre otros, DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad...», cit., págs. 899-903; MOUTAS MERAS, R., «El problema...», cit., pág. 161; MENCHÉN BENÍTEZ, B., «La cancelación...», cit., pág. 826, quien afirma que «lo que interesa es que la anotación no se eternice en los libros, que llegue un día en que caduque, en el que se pueda cancelar sin trámites ni complicaciones. Pero el plazo de duración debe ser lo suficientemente amplio para que no queden sin protección los intereses que se trata de garantizar»; y GARCÍA GARCÍA, J. M.^a, «La inconstitucionalidad de la caducidad de anotaciones judiciales del artículo 86 de la Ley Hipotecaria y la constitucionalidad de la prórroga de anotaciones judiciales del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario», en *Lunes* 4:30, n. 222, 1.^a quincena noviembre, 1997, pág. 9.

(87) Vid. las RDGRN de 7 de marzo de 1957 (RJA, 1957, m. 1517, pág. 992), y de 16 de marzo de 1959 (RJA, 1959, m. 1216, págs. 734-735), que, transcurridos ocho años desde la práctica de una anotación preventiva judicial y por imperativo del artículo 86, I LH, negaron la posibilidad de prolongar su vigencia hasta que recayera resolución firme en el litigio, aunque pusieron de relieve, respectivamente, «la conveniencia de revisar dicho precepto; apreciándose nuevamente por el legislador los intereses en conflicto para impedir casos como el que motiva este expediente en los que puede quedar incumplida la finalidad de garantía y desamparados los derechos que se juzgaron dignos de protección», y procurándose «de manera más adecuada que coincida la duración de las anotaciones con la de los procedimientos judiciales en que se funden».

Estas RDGRN tienen como precedente la de 9 de noviembre de 1955 (ROCA SASTRE, R. M.*-DE MOLINA JUYOL, L., *Jurisprudencia registral*, IX, Barcelona, Bosch, 1967, págs. 385-390), según la cual «la experiencia aconseja que las anotaciones preventivas no debieran sujetarse a tal caducidad».

(88) Si el ordenamiento jurídico posibilitaba la adopción de una anotación preventiva judicial en el momento inicial del proceso, carecía de sentido cortar su vigencia en un momento intermedio de su tramitación; en otro caso, la finalidad con ella perseguida, que persistía durante todo el proceso, podía quedar frustrada, con el consiguiente posible entorpecimiento y esterilidad del mismo litigio en curso.

(89) En su Exposición de Motivos se justifica esta reforma con la siguiente argumentación:

VI.—La prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial en determinadas circunstancias estaba impuesta por la experiencia procesal

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.

Como ha señalado una parte de la doctrina (90) y de la jurisprudencia (91), este precepto que, en principio, simplemente desarrolla lo dispuesto por el aún vigente artículo 86, I LH, se excede un tanto en sus funciones de desarrollo, pues constituye una excepción a la regla general, en materia de caducidad, establecida por la citada norma legal, según la cual las anotaciones preventivas tendrán una duración máxima de ocho años.

Sobre el particular es bien ilustrativo el AAP de Cádiz (Sección 5.^a), de 26 de septiembre de 1996 (92):

Segundo.—(...) el segundo párrafo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, en su reforma operada por Decreto 19 marzo 1959, (...) no se muestra muy respetuoso con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, es más, lo infringe abiertamente puesto que un asiento eminente

y era unánimemente solicitada para impedir que la caducidad de tales asientos se convirtiera en arma inadmisible de litigantes de mala fe (...).

(90) Vid. ORTELLS RAMOS, M., *La tutela...*, cit., pág. 79, quien destaca que el precepto reglamentario «no es muy respetuoso del artículo 86, I LH»; LACRUZ BERDEJO, J. L.-SANCHO REBULLIDA, F. A., *Elementos...*, cit., pág. 249; MONTES REYES, A., *Registro...*, cit., pág. 150, quien señala que «el Decreto se salió de su cometido e hizo pinitos de Ley»; AVILA NAVARRO, P., *Comentarios de jurisprudencia registral (1990-1993)*, Barcelona, Bosch, 1994, pág. 132; VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit.; y ROCA SASTRE R. M.-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., págs. 318-323, quienes consideran que era conveniente modificar el régimen de caducidad de las anotaciones preventivas judiciales, pero señalando que la fórmula adoptada no es oportuna, pues se deroga reglamentariamente la regla (legal) general de caducidad y se elimina prácticamente la caducidad de los asientos registrales de anotación preventiva ordenados por la autoridad judicial, los cuales quedarán prorrogados indefinidamente a menos que se cancelen en los casos previstos por los arts. 198 y 206 RH.

El mismo problema anterior lo advierte MENCHÉN BENÍTEZ, B., «La cancelación...», cit., págs. 826-827, respectivamente, al señalar que «para las anotaciones prorrogadas se acabó la caducidad propiamente dicha. ¿Quién se acordará de traer al Registro, después de varios años de pleito, la resolución definitiva, firme, necesaria para cancelar por caducidad?», y vaticinar que se volverá «a tener panteón de anotaciones muertas». En términos similares se pronuncian VALDIVIESO POLAINO, J. L., «Aproximación...», cit., y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, J. L., «La prescripción...», cit., nota 82, al destacar que «la falta de caducidad de las anotaciones, sobre todo, las judiciales (...), es fuente de pervivencia de cargas extinguidas, con las consiguientes quejas de los perjudicados que sólo se ocupan de la depuración y purga de sus fincas y derechos cuando van a acudir, por supuesto con urgencia, al crédito hipotecario».

(91) Así, el AAP de Cádiz (Sección 5.^a), de 26 de septiembre de 1996 (BDA m. AC 1997/2146).

(92) AAP de Cádiz (Sección 5.^a), de 26 de septiembre de 1996 (BDA m. AC 1997/2146).

temente temporal, cuya vigencia establece el precepto legal en cuatro u ocho años dependiendo de si existe o no la prórroga por mor de un mero precepto reglamentario viene a adquirir una vigencia indefinida, y en el caso de autos se extiende más allá de lo dispuesto en la propia Ley, infringiéndose así el principio de jerarquía normativa y con ello la seguridad jurídica.

Ciertamente que el desarrollo reglamentario de una Ley que se constituirá en su interpretación auténtica si la hubiese hecho el legislador, lo que no ocurre en el caso de autos, permite el matizar, precisar sus contornos y definir su ámbito de aplicación, pero no puede contradecirla de manera abierta y flagrante. Por ello, haciendo uso de las facultades que nos otorgan los artículos 9, 103 y 106 de la Constitución Española, así como los artículos 6 y 8 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, entendemos que no debe aplicarse el Reglamento Hipotecario, en concreto el párrafo 2 del artículo 199.

Por el contrario, tanto la mayor parte de la doctrina (93) y de la jurisprudencia (94) como la DGRN (95), amparándose en razones de justicia material

(93) Como botón de muestra, GARCÍA GARCÍA, J. M.^a, *Legislación hipotecaria y del Registro Mercantil*, Madrid, Civitas, 1997, § 2, pág. 332, nota 59, quien, al comentar el artículo 199, II RH, argumenta que esta disposición «aunque aparentemente en contra del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, responde actualmente a principios constitucionales, pues no es lo mismo sancionar con caducidad a los cuatro años al demandante que ha incurrido en la negligencia de no solicitar la prórroga, que el caso de anotación judicial ya prorrogada, en que ya no cabe solicitar más prórrogas conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, pero que sin culpa del demandante ni de los órganos judiciales, el proceso dure más que la prórroga. Es un precepto que evita indefensión y que supone colaboración con los Tribunales de Justicia y con la eficacia de las resoluciones judiciales». Este mismo autor reitera su argumentación en *Derecho...* (V), *cit.*, pág. 651, y en «La inconstitucionalidad...», *cit.*, págs. 8-10.

CÁNOVAS COUTIÑO, G., «LOS comentarios de Ramón de la Rica a la reforma del Reglamento Hipotecario», en *RCDI*, 1959, pág. 635, recoge la postura de DE LA RICA Y ARENAL:

Y aunque reconoce que aquí el Reglamento se desvía o rebasa la directriz legal, hay dos circunstancias, más que atenuantes que absolutorias, que la justifican.

Una, que el precepto del artículo 86 de la ley se juzgaba por un gran sector doctrinal, en lo que se refiere a las anotaciones de demanda y de embargo, contradictorio con el 83 de la propia hipotecaria, determinativo de que tales anotaciones sólo por providencia ejecutoria pueden cancelarse. Y otra, que cuando la experiencia pone de relieve el error de una disposición legal, sus peligros e inconvenientes no es censurable que el Reglamento, sin salirse del precepto legal para los supuestos normales, los atenúe, modifique o interprete en forma más justa para los supuestos anormales que puedan presentarse.

(94) Vid. la STS (Sala 1.^a), de 17 de junio de 1949 (RJA, 1949, m. 937, págs. 570-573); el AAP de Castellón, de 3 de mayo de 1993 (BDRGID, ref. 93/9.184); el AAP de Barcelona, de 25 de junio de 1993 (BDRGID, ref. 93/12.399); el AAP de Madrid, de 14 de febrero de 1994 (BDRGID, ref. 94/7.098); y el AAP de Barcelona (Sección 16.^a), de 22 de enero de 1996 (BDRGID, ref. 96/7.262).

(95) Vid. las RDGRN de 25 de septiembre de 1972 (RJA, 1972, m. 4447, págs.

y en una interpretación finalista o teológica de la norma, entienden, explícita o implícitamente, que el mencionado precepto no es ilegal, pues lo perseguido por la anotación preventiva judicial debe persistir durante toda la pendencia del proceso, ya que en otro caso su finalidad se vería frustrada.

Para garantizar la aplicación de lo dispuesto por el artículo 199, II RH, la DGRN exige que quien solicite la cancelación por caducidad de una anotación preventiva judicial prorrogada deberá justificar, una vez transcurridos ocho años desde su extensión, la terminación del proceso en que se decretó (96).

2.2. UNA SEGUNDA SOLUCIÓN DE ORIGEN JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINAL:

LA NECESARIA PRÓRROGA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS JUDICIALES HASTA QUE EL FALLO ESTIMATORIO ACCEDA AL REGISTRO

Con independencia de la legalidad o no del artículo 199, II RH, la realidad práctica ha demostrado que, en ciertos casos, no es suficiente que la anotación preventiva judicial mantenga su vigencia hasta que recaiga una resolución firme en el proceso en el que tal anotación preventiva y su prórroga han sido decretadas.

3327-3328); de 24 de mayo de 1990 (BDA m. RJ 1990\4368); de 25 de mayo de 1990 (BDA m. RJ 1990\4369); de 11 de abril de 1991 (BDA m. RJ 1991X3144); de 27 de octubre de 1993 (BDA m. RJ 1993\8026); y de 29 de mayo de 1998 (BDA m. RJ 1998N4461).

(96) Así lo estableció, en relación con la anotación preventiva de la medida cautelar de prohibición de disponer, la RDGRN de 24 de mayo de 1990 (BDA m. RJ 1990\4368):

Tercero.—Practicada la anotación preventiva de la prohibición de disponer como vía de aseguramiento de las resultas del pleito en que aquélla se ordenó, es evidente que tal medida cautelar, ha de poder subsistir en tanto ese pleito se concluya; si el Ordenamiento posibilita su adopción en el momento inicial, carece de sentido cortar su vigencia en ese momento intermedio de la tramitación (sin perjuicio de la exigencia de requisitos especiales para su continuidad); en otro caso, la finalidad con ella perseguida, que persiste durante todo el proceso, quedaría frustrada con el consiguiente entorpecimiento y posible esterilidad del mismo litigio en curso. Es por ello que el artículo 199 del Reglamento Hipotecario exige para la cancelación de las anotaciones ordenadas por la autoridad judicial, una vez transcurridos ocho años desde su extensión, la justificación de la terminación del proceso en que se decretaron, lo que al no haberse acreditado en el presente supuesto impide acceder a la cancelación.

Asimismo, para la anotación preventiva de embargo, véanse las RDGRN de 25 de mayo de 1990 (BDA m. RJ 1990N4369), y de 11 de abril de 1991 (BDA m. RJ 199U3144).

ORTELLS RAMOS, M., *La tutela...*, cit., pág. 79, entiende que en este caso, una vez terminado el proceso principal, la cancelación de la anotación deberá ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

Es cierto que existen pronunciamientos judiciales que, una vez firmes, pueden acceder directamente al registro sin necesidad de ninguna otra actuación, dependiendo ello tan solo del arbitrio del demandante vencedor o del ejecutante. Pero otras veces es inevitable que medie un indeterminado lapso de tiempo entre dicho pronunciamiento firme y su ejecución o actuación registral. Si la anotación preventiva judicial se debe cancelar por caducidad una vez dictada la sentencia estimatoria firme, en el período de tiempo que media hasta el acceso registral de dicha sentencia, el demandado puede realizar actos de disposición patrimonial que podrían frustrar la efectividad de aquélla (97).

En este caso se produciría la paradoja de que la efectividad de la eventual sentencia estimatoria habría sido garantizada por la correspondiente anotación preventiva, mientras que la sentencia estimatoria, ya firme, correría el riesgo de resultar inefectiva, reabriéndose un nuevo período de peligro para la efectividad de la tutela judicial, a causa de eventuales actos dispositivos del demandado que podrían frustrar o dificultar la actividad ejecutiva (98).

Para evitar tal inconveniente, la jurisprudencia (99), la DGRN (100) y la

(97) Dicho de otro modo, si la garantía registral se cancela antes de la total finalización del proceso podría resultar lesionado el derecho que al demandante vencedor le ha reconocido la sentencia.

(98) Este problema ya lo advirtió, en 1952, DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad...», *cit.*, págs. 902-903, al señalar que era «inconcebible que un medio jurídico pensado y concebido para seguridad de las sentencias quede inoperante por automática disposición legal antes de que la sentencia se pronuncie y pueda ser ejecutada» y al proponer que «las anotaciones preventivas judiciales podrán ser objeto de nuevas prórrogas por períodos de cuatro años siempre que por no haber recaído sentencia firme en el procedimiento en que se hubieren decretado o por no haberse ultimado la ejecución lo acordare así, a instancia de parte, el Juez o Tribunal que conozca de dicho procedimiento. Para que surta efecto en el Registro la nueva prórroga el mandamiento que la ordene deberá ser presentado antes de que la anotación haya caducado» (las cursivas son mías).

(99) Véanse el AAP de Barcelona (Sección 16.^a), de 22 de enero de 1996 (BDRGID, ref. 96/7.262), que pone de manifiesto que las anotaciones preventivas judiciales «no pueden configurarse como situaciones permanentes y definitivas, pero tampoco puede prefijarse una duración tasada, máxime cuando la misma se acuerda en un procedimiento judicial, en el que la multitud de trámites y recursos prolongan en el tiempo la resolución definitiva del litigio y su ejecución», «pues caso contrario, podrían frustrarse las expectativas de efectiva realización de un derecho», y la STS (Sala 1.^a), de 17 de junio de 1949 (RJA, 1949, m. 937, págs. 570-573), que desestimó un recurso de casación interpuesto contra la sentencia que dispuso que no se alzara la anotación preventiva de demanda hasta que la sentencia no resultara cumplida.

Asimismo, téngase en cuenta el AAP de Castellón, de 3 de mayo de 1993 (BDRGID, ref. 93/9.184); el AAP de Barcelona, de 25 de junio de 1993 (BDRGID, ref. 93/12.399); y el AAP de Madrid, de 14 de febrero de 1994 (BDRGID, ref. 94/7.098).

(100) Así, las RDGRN de 25 de septiembre de 1972 (RJA, 1972, m. 4447, págs. 3327-3328); de 27 de octubre de 1993 (BDA m. RJ 1993N8026); y de 29 de mayo de 1998 (BDA m. RJ 1998X4461).

En términos similares se manifiestan las RDGRN de 24 de mayo de 1990 (BDA m. RJ 1990\4368); de 25 de mayo de 1990 (BDA m. RJ 1990\4369); y de 11 de abril de 1991 (BDA m. RJ 1991Y3144);

doctrina (101) defienden que la vigencia de las anotaciones preventivas judiciales debe ser mantenida hasta que la sentencia estimatoria acceda al registro y se practiquen las inscripciones y/o cancelaciones oportunas (102).

El problema se presenta principalmente cuando la sentencia firme ha estimado la pretensión interpuesta, pero para su inscripción debe transcurrir un cierto período de tiempo, ya que para la completa ejecución de dicha sentencia se requiere que el demandado condenado, ambas partes litigantes, o el propio órgano jurisdiccional realicen una determinada actividad (103).

Segundo.—(...) Tratándose de situaciones reales de carácter provisional, su constatación tabular no puede configurarse ciertamente, como permanente y definitiva, pero tampoco puede fijársele una duración tasada con independencia de la que pueda o deba corresponder a la realidad registrada, máxime cuando la prolongación de ésta no depende de la exclusiva voluntad de los interesados sino de las mismas previsiones del Ordenamiento jurídico.

(101) Vid. CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., en «Comentario...», cit., pág. 904, y en *Comentarios...*, cit., págs. 778-781; ROCA SASTRE, R. M[^]-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), cit., págs. 320-321; CARRETERO GARCÍA, T., «Comentario a la RDGRN de 25 de septiembre de 1972», en *RCDI*, 1973, págs. 179-187; y RAMOS MÉNDEZ, F., en *La anotación...*, cit., pág. 189, y en *Enjuiciamiento...*, cit., pág. 766, para quien la anotación preventiva de demanda debe subsistir en el registro hasta que se ejecute totalmente el fallo, «previsión importante ya que existen pronunciamientos de ejecución simultánea o sucesiva». Siguiendo al último autor citado, CABALLERO ESCRIBANO, C., «La anotación...», cit., pág. 651, considera también que la anotación preventiva judicial «debe estar vigente hasta la total ejecución del fallo y no hasta la sentencia».

Refiriéndose a la tutela cautelar en general, GONZÁLEZ PÉREZ, J., *Comentarios a la Ley de la Jurisdicción...*, cit., pág. 2078, considera procedente el mantenimiento de la vigencia de la medida cautelar «hasta la plena efectividad del fallo», aduciendo que «motivos de eficacia y razones de economía procesal justifican el mantenimiento de la medida hasta que la sentencia estimatoria firme haya desplegado plenamente sus efectos».

(102) Vid. el AAP de Cádiz (Sección 5^a), de 26 de septiembre de 1996 (BDA m. AC 1997Y2146), del cual se deduce que para la plena efectividad del derecho reconocido en la sentencia resulta indispensable su inscripción en el registro y la cancelación de los asientos contradictorios posteriores a la anotación preventiva de demanda.

Un supuesto análogo es el regulado por el artículo 198, IV RH, que prevé, en aquellos supuestos en que se haya promovido el incidente de oposición a la cancelación, que la anotación preventiva continúe vigente y produciendo sus efectos protectores del derecho del demandante, aunque sea respecto de controversias judiciales que ya no tienen relación directa con el demandado, consiguiendo que, de esta manera, la tutela cautelar que proporciona la anotación preventiva de demanda sea completa, llegando incluso más allá del momento en que se haya dictado la sentencia firme en el proceso principal. En concreto, hasta la terminación del mencionado incidente y la práctica, en su caso, de los asientos que corresponda.

(103) Es necesario, por lo tanto, distinguir entre aquellas sentencias firmes cuyos pronunciamientos son inscribibles directamente, y aquellas otras que para acceder al registro precisan una actuación del demandado o del órgano jurisdiccional. En las primeras, su ejecución registral se puede realizar virtualmente desde el momento en que adquieren la condición de firmes, ya que el llevarlas o no al registro para dar lugar a las inscripciones o cancelaciones que procedan solamente depende del arbitrio del actor o del ejecutante, sin que sean necesarias por lo tanto cautelas adicionales; en las segundas, su ejecución registral depende, al menos en un primer momento, de la conducta del deman-

Es el caso, por ejemplo, de que el fallo condene al demandado a una obligación de hacer (otorgar una escritura pública de venta) (104), ya que, hasta que aquél no haya realizado aquello a lo que ha sido condenado, no se podrán inscribir en el registro los derechos reconocidos al actor por dicho fallo (105).

Es verdad que, si el demandado no realiza esa actividad, la misma se realizará judicialmente, pero «el tiempo que medie entre la iniciación del plazo para el cumplimiento voluntario y el instante del cumplimiento forzoso no puede transcurrir sin protección para el favorecido con ella» (106). De ahí la utilidad de mantener la vigencia de la anotación preventiva judicial y, en particular, la de demanda, no sólo hasta que recaiga una resolución firme en el proceso en el que la misma y su prórroga hayan sido decretadas sino hasta el momento en que dicha resolución acceda al registro.

Otro supuesto en el que, a mi juicio, sería susceptible alargar la vigencia de la anotación preventiva judicial se puede dar cuando la sentencia firme ha estimado la pretensión del actor, pero para inscribir éste su derecho en el registro es necesario que judicial o convencionalmente se completen las determinaciones necesarias para configurar y delimitar perfectamente dicho derecho, y así poderlo inscribir definitivamente.

Además, téngase en cuenta que, aunque el fallo firme pudiese ser ejecutado inmediatamente una vez pronunciado, en el mismo día en que esa resolución ganase firmeza la anotación podría ser ya cancelada, sin que el ordenamiento jurídico establezca un plazo adicional que cubra el irremediable espacio temporal que media entre dicha resolución y su presentación en el registro.

En apoyo de esta solución téngase en cuenta que el artículo 83, I LH dispone que «las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria», y, principalmente, que el artículo 198, III RH establece que «la anotación de demanda se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, y al margen de la anotación se pondrá la oportuna nota de referencia».

dado o del ejecutado, o de una actividad jurisdiccional, y por esta circunstancia, en este último supuesto, sí que puede ser útil mantener la vigencia de la anotación preventiva hasta la total ejecución o actuación de las mismas.

(104) Un supuesto de hecho en el que puede ser útil el mantenimiento de la vigencia de la anotación preventiva de demanda a pesar de la firmeza de la sentencia firme estimatoria se puede encontrar en el AAP de Cádiz (Sección 5.^a), de 26 de septiembre de 1996 (BDA m. AC 1997Y2146).

(105) Manifiesta CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., «Comentario...», *cit.*, pág. 903, que cumplida la prestación por el condenado «debe cesar la protección registral judicial e iniciarse la registral ordinaria, si se solicita el asiento de inscripción o la cancelación que en su caso proceda».

(106) CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., en «Comentario...», *cit.*, págs. 904-905, esp. pág. 904, y en *Comentarios...*, *cit.*, pág. 781.

En consecuencia, si hasta que no se complete totalmente la ejecución de la sentencia no se podrán practicar los asientos que se deriven de la ejecutoria, hasta tal momento se deberá mantener la vigencia de la anotación preventiva judicial (107).

Para defender esta solución, la RDGRN de 25 de septiembre de 1972, en relación con una anotación preventiva de demanda, ofrece los siguientes argumentos (108):

a) En primer lugar, «la finalidad cautelar de la anotación preventiva de demanda es asegurar las resultas de un juicio a fin de que sea posible la ejecución de la sentencia en él recaída y favorable a quien instó la práctica de la anotación, y de ello se deduce que, independientemente de las causas de extinción legalmente establecidas, dicha anotación debe subsistir como regla general hasta la total ejecución del fallo, sin que baste para su cancelación la sola circunstancia de haberse dictado sentencia firme en el litigio cuya existencia publica la anotación, ya que durante el período de ejecución de la sentencia no sólo hay que considerar que el pleito aún está en tramitación, sino que incluso es entonces cuando la anotación debe desplegar sus peculiares efectos».

b) En segundo lugar, «si se atiende exclusivamente a los términos literales en que está redactado el párrafo 3 del artículo 198 del RH, puede parecer en efecto que la anotación preventiva de demanda sólo se puede cancelar en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, pero tal interpretación literal se desvanece al apreciar que en muchos casos puede ocurrir que el fallo contenga pronunciamientos cuya ejecución no sea simultánea, y en dichos supuestos es evidente que dicha ejecución podrá llegar al Registro a través de títulos distintos, aunque derivados todos, como es lógico, de la propia ejecutoria, y en momentos también distintos, y no sería acorde con la finalidad de la anotación practicar su cancelación en el momento de acceso del primero».

c) En tercer lugar, «en el presente caso la cancelación de las inscripciones extendidas a nombre de uno de los demandados constituye solamente la

(107) Vid. RAMOS MÉNDEZ, F., *La anotación...*, cit., pág. 192.

(108) RDGRN de 25 de septiembre de 1972 (RJA, 1972, m. 4447, págs. 3327-3328).

Esta solución es parcialmente aceptada por CARRETERO GARCÍA, T., «Comentario a la RDGRN de 25 de septiembre de 1972», cit., págs. 186-187, para quien «la anotación debía recoger por separado los dos párrafos del *petitum*: el de reclamación de propiedad (acción personal para la tradición real o escrituraria) y el de petición de nulidad de las segundas ventas. Y una vez dictada la sentencia, como quiera que ésta es declarativa y de más rápida ejecución en cuanto al segundo pedimento, y es de condena y de más dilatada ejecución respecto al primero, practicar la cancelación parcial (conversión si se quiere) de la anotación en cuanto a la petición de nulidad, dejándola vigente en relación a la de reclamación de propiedad hasta que, ejecutada la condena a transmitir la propiedad, inscriba su dominio el demandante y se verifique la cancelación total de la anotación».

ejecución de parte del fallo, por lo que la anotación preventiva de demanda, para que pueda cumplir la función cautelar que le corresponde, debe subsistir con toda su eficacia hasta la total ejecución, que será el momento en que por haber cumplido su finalidad y estar practicados todos los asientos procedentes en virtud de la ejecutoria, resultará de aplicación el párrafo 3 del artículo 198 del Reglamento Hipotecario».

En el mismo sentido, aunque en relación con una anotación preventiva de embargo, se manifiesta la RDGRN de 29 de mayo de 1998 (109), al razonar que:

Primero.—(...) En efecto, el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, en su objetivo de facilitar la preexistencia del reflejo registral de una situación provisional mientras ésta se mantenga, ordena la no cancelación por caducidad de una anotación decretada por la autoridad judicial pese al vencimiento de la prórroga, hasta que no haya recaído resolución firme que ponga fin al procedimiento en que aquélla se acordó; pero dados los términos en que se produce, resultaría que en el mismo día en que esa resolución ganase firmeza, la anotación sería ya susceptible de cancelación sin que se establezca un plazo adicional que cubriera el inevitable margen temporal entre dicha resolución y su presentación en el Registro, en la hipótesis en que así procediera. Es cierto que la anotación prorrogada no puede subsistir indefinidamente una vez terminado el procedimiento refle-

(109) RDGRN de 29 de mayo de 1998 (BDA m. RJ 1998N4461). Sigue su doctrina la RDGRN de 6 de marzo de 1999 (BDA m. RJ 1999U377), que en un supuesto en el que el sujeto pasivo de una anotación preventiva de embargo solicitó la cancelación de la anotación por haber transcurrido más de cuatro años desde la prórroga y haber una sentencia firme en el procedimiento, resolvió que «en tanto no concluya el procedimiento en el que se ordenó tomar la anotación prorrogada, no podrá accederse a su cancelación por caducidad, sin que se pueda estimar que en el caso debatido, dicho procedimiento ha concluido, pues tratándose de un juicio ejecutivo, la resolución que le pone fin respecto al bien embargado es el auto firme de aprobación de su remate».

En apoyo de esta solución se puede citar también la RDGRN de 11 de abril de 1991 (BDA m. RJ 1991V3144). La cuestión principal que se plantea es si la sentencia de remate que ordena seguir la ejecución puede estimarse a efectos del artículo 199 RH como resolución definitiva firme y en consecuencia si procede cancelar la anotación preventiva de embargo y su prórroga decretada en garantía de los derechos del demandante en el procedimiento, y la DGRN entiende que no procede la cancelación por caducidad de la anotación preventiva practicada hasta que haya finalizado totalmente el proceso, pues en caso contrario resultaría lesionado el derecho del ejecutante, y porque «tratándose de situaciones reales de carácter provisional, su constatación tabular no puede configurarse ciertamente, como permanente y como definitiva, pero tampoco puede dársele una duración tasada con independencia de la que pueda o deba corresponder a la realidad registrada, máxime cuando la prolongación de ésta no depende de la exclusiva voluntad de los interesados sino de las mismas previsiones del Ordenamiento jurídico».

En esta misma línea se pronuncian el AAP de Castellón, de 3 de mayo de 1993 (BDRGID, ref. 93/9.184); el AAP de Barcelona, de 25 de junio de 1993 (BDRGID, ref. 93/12.399); el AAP de Madrid, de 14 de febrero de 1994 (BDRGID, ref. 94/7.098); y el AAP de Barcelona (Sección 16.^a), de 22 de enero de 1996 (BDRGID, ref. 96/7.262).

jado, 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 anotación una vez firme la resolución recaída, dejaría frustrados en buena medida los objetivos perseguidos por el propio artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, pues, el litigante favorecido por este precepto no tendría margen temporal para hacer efectiva en su favor una prioridad registral que se habría garantizado durante todo el procedimiento (...).

2.3. UNA TERCERA SOLUCIÓN DE ORIGEN LEGAL: LA POSIBILIDAD DE PRACTICAR SUCESIVAS Y ULTERIORES PRÓRROGAS CUATRIENALES

El recientemente aprobado artículo 86,1 *in fine* LH, para evitar los inconvenientes comentados ha optado por introducir la posibilidad de que, vencida la primera prórroga, se puedan practicar sucesivas y ulteriores prórrogas cuatrienales, siguiendo la postura ya defendida en su día por DE LA RICA Y ARENAL (110) y por ROCA SASTRE-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, según los cuales hubiera sido más conveniente no abandonar el régimen de la caducidad y permitir prórrogas sucesivas cuatrienales, en cuanto necesarias, de las anotaciones preventivas judiciales, pues con el artículo 199, II RH se ha vuelto al sistema anterior a la Ley de reforma hipotecaria de 1944, reproduciéndose los mismos o similares inconvenientes que entonces se producían (111).

Esta solución fue criticada en su tiempo por MONTES REYES (112), argumentando que «indudablemente, sería incómodo para el órgano jurisdiccional y para los propios interesados que tuvieran que tener en cuenta —bajo pérdida de la garantía que la anotación significa— del plazo de caducidad cada cuatro años».

Con la nueva solución se plantea el problema de qué hacer para que la anotación preventiva judicial sucesivamente prorrogada no subsista más allá

(110) Vid. DE LA RICA Y ARENAL, R., «La caducidad...», *cit.*, págs. 902-903. Este autor propuso la introducción de un nuevo párrafo en el artículo 86 LH, en el que se dispusiera que «las anotaciones preventivas judiciales podrán ser objeto de nuevas prórrogas por períodos de cuatro años siempre que por no haber recaído sentencia firme en el procedimiento en que se hubieren decretado o por no haberse ultimado la ejecución lo acordare así, a instancia de parte, el Juez o Tribunal que conozca de dicho procedimiento. Para que surta efecto en el Registro la nueva prórroga el mandamiento que la ordene deberá ser presentado antes de que la anotación haya caducado».

(111) Vid. ROCA SASTRE R. M.³-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), *cit.*, págs. 318-323. Véase también GARCÍA GARCÍA, J. M.^a, «La inconstitucionalidad...», *cit.*, pág. 10, para quien una de las soluciones era «reformular el Reglamento hipotecario estableciendo que caben prórrogas sucesivas, sin que sea una sola prórroga de cuatro años más».

(112) MONTES REYES, A., *Registro...*, *cit.*, pág. 151,

de lo estrictamente necesario, una vez haya terminado el proceso publicado registralmente, pues en principio, si se había prorrogado la misma poco antes de la finalización de dicho proceso, todavía podría continuar reflejada en el registro casi cuatro años más (113).

Dando por sentado que, en determinados supuestos, no es razonable la cancelabilidad inmediata de la anotación preventiva judicial una vez firme la resolución recaída, tampoco parece legítimo que la anotación sucesivamente prorrogada pueda subsistir durante mucho tiempo una vez terminado el procedimiento reflejado registralmente (114), máxime cuando el no acceso registral del fallo se deba a una conducta negligente o abusiva del demandante vencedor o, especialmente, del ejecutante (115).

(113) Sobre las consecuencias negativas que se pueden derivar de la no cancelación por caducidad de una anotación preventiva judicial prorrogada, cuando ya ha finalizado completamente el proceso en el que aquella se adoptó, véase la STS (Sala 1.^a), de 21 de mayo de 1993 (BDA m. RJ 1993/3720).

(114) Bajo la regulación actualmente vigente ROCA SASTRE R. M.^E-ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho...* (IV, 1997), *cit.*, pág. 323, consideran que el artículo 199, II RH elimina prácticamente la caducidad de los asientos registrales de anotación preventiva ordenados por la autoridad judicial, los cuales quedarán prorrogados indefinidamente, volviéndose al sistema anterior a la Ley de reforma hipotecaria de 1944 y reproduciéndose ahora los mismos inconvenientes que entonces se producían, a menos que se cancelen en los casos previstos por los arts. 198 y 206 RH. En el mismo sentido, LLOPIS GINER, J. M., «Comentario a la RDGRN de 31 de diciembre de 1986», *cit.*, pág. 1170.

Vid. también la SAP de Castellón (Sección 2.^a), de 30 de abril de 1998 (BDA m. AC 1998/831), que pone de manifiesto que prorrogada una anotación preventiva de demanda no se produce la caducidad del asiento, y la RDGRN de 28 de mayo de 1968 (RJA, 1968, m. 3658, pág. 2457), que destaca que, con el artículo 199, II RH, la prórroga de las anotaciones preventivas judiciales es indefinida.

Esta misma situación se podrá reproducir en parte con el nuevo artículo 86, I LH.

(115) Así lo advierte explícitamente el AAP de Barcelona, de 25 de junio de 1993 (BDRGID, ref. 93/12.399), al afirmar que «deben sostenerse las medidas cautelares que aseguran la ejecución, como es el caso de la anotación preventiva, siempre que no se demuestre un abuso de derecho por parte de la ejecutante, tratando de perpetuar una situación de preparación de la ejecución sin solicitar la misma; teniendo también en cuenta que la ejecutada puede pagar o incluso pedir la ejecución de la sentencia para evitar estar pendiente de la vigencia de tal anotación preventiva», e, implícitamente, el AAP de Barcelona (Sección 16.^a), de 22 de enero de 1996 (BDRGID, ref. 96/7.262).

Con claridad se manifiesta también el AAP de Castellón, de 3 de mayo de 1993 (BDRGID, ref. 93/9.184):

Tercero.—Cuanto precedentemente se ha expuesto no es incompatible con la general exigencia de que el ejercicio de los derechos se acomode a las reglas de la buena fe con proscripción de todo abuso de derecho (artículo 7 y 11 del Código Civil y la Ley Orgánica del Poder Judicial respectivamente), a fin de que no se produzca un efecto contrario al querido por la norma o que tales efectos excedan de los previstos con perjuicio del sujeto pasivo, como sucedería en el supuesto de que, sin motivo suficiente, se hiciera perdurar la anotación más allá de lo razonable, a consecuencia de la inactividad del acreedor en la ejecución de su derecho, que es algo distinto del asiento que lo anuncia, lo que sin embargo, a la vista de la actividad desplegada por la entidad bancaria,

Se hace necesario, en consecuencia, fijar un plazo razonable, a contar desde la firmeza de la resolución que ponga fin al proceso, durante el cual se mantenga la vigencia de la anotación adoptada en él y oportunamente prorrogada, precisándose para su cancelación la acreditación suficiente del transcurso de dicho margen temporal sin que el sujeto favorecido por dicha resolución se haya acogido a la protección registral que así se le brindaba, mediante la petición de inscripción y/o cancelación del título correspondiente.

Bajo la normativa aún vigente, para evitar el mencionado inconveniente la RDGRN de 29 de mayo de 1998 (116), ha recurrido a una aplicación analógica del artículo 157 LH, y ha establecido un plazo máximo de seis meses, a contar desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en el que la anotación preventiva y su prórroga hubiesen sido decretadas, para que dicha resolución acceda al registro y se cancele la anotación preventiva:

Primero.—(...) 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 Reglamento Hipotecario, se ha generalizado la opinión de la indefinida duración de la anotación prorrogada una vez extendida, lo que ha generalizado 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 esta, por otra parte, la solución que el legislador adopta en supuestos análogos (cfr. arts. 17, 1.141, 157 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Hipotecario), y de entre ellos, el plazo de seis meses del artículo 157 de la Ley Hipotecaria, 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

dando pasos sucesivos aunque espaciados hacia el remate, no puede concluirse acozque, conjugados los derechos de los deudores —que nada han hecho por satisfacer el débito— y del acreedor.

En términos similares se manifiesta CARRETERO GARCÍA, T., «Comentario a la RDGRN de 31 de octubre de 1969», *cit.*, pág. 163, al resaltar que «el español suele tomar las cosas con gran ardor y por ello pocas demandas quedarán sin anotar, pero no es constante ni aficionado a rematar los detalles últimos, y por ello pocas anotaciones se cancelan después de desestimada la demanda o acabado el pleito por transacción, caducidad de la instancia, etc.». Ténganse también presentes las advertencias de CASTEJÓN, F., «De la duración...», *cit.*, págs. 34-35.

(116) RDGRN de 29 de mayo de 1998 (BDA m. RJ 1998/4461).

otra que el auto aprobatorio del remate, una vez que haya sido consignado el precio correspondiente por el adjudicatario (cfr. artículos 1.509 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) (...).

Con la nueva normativa procesal civil, una limitación a la vigencia de las anotaciones preventivas que constituyan en sí mismas medidas cautelares (vg. las anotaciones preventivas de demanda) o actos de ejecución y de publicidad de una medida cautelar (vg. las anotaciones preventivas de la medida cautelar de embargo preventivo o de la medida cautelar de secuestro o prohibición de enajenar), viene dada por lo establecido en el artículo 731.1, I de la nueva LEC, según el cual «no se mantendrá una medida cautelar cuando el proceso principal haya terminado, por cualquier causa salvo que se trate de sentencia condenatoria o auto equivalente, en cuyo caso deberán mantenerse las medidas acordadas hasta que transcurra el plazo a que se refiere el artículo 548 de la presente Ley. Transcurrido dicho plazo, si no se solicitare la ejecución, se alzarán las medidas que estuviesen adoptadas».

De acuerdo con lo establecido por el artículo 548 de la nueva LEC, «el tribunal no despachará ejecución de resoluciones judiciales o arbitrales o de convenios aprobados judicialmente dentro de los veinte días posteriores a aquél en que la resolución de condena o de aprobación del convenio haya sido notificada al ejecutado». Es decir, se posibilita el mantenimiento de la medida cautelar durante el plazo señalado para el cumplimiento voluntario.

Por otro lado, señalar que una alternativa al manteniendo de la vigencia de la anotación inicialmente practicada (a través de sucesivas y ulteriores prórrogas) hasta la firmeza de la sentencia condenatoria del demandado y hasta que dicha sentencia se ejecute registralmente, consiste en la posibilidad de anotar preventivamente la sentencia no firme a través de su ejecución provisional, cuando ésta se solicite por el sujeto interesado y sea acordada por el juez. En efecto, el artículo 524-4 de la nueva LEC dispone que «mientras no sean firmes (...) sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos». En este caso, anotadas las sentencias no firmes, se deberán cancelar la anotaciones preventivas judiciales inicialmente practicadas y, en su caso, sucesivamente prorrogadas (117). Una vez firmes dichas sentencias se podrá proceder a la práctica de los asientos definitivos, es decir, a la extensión de las inscripciones o cancelaciones que procedan.

Por último, en el supuesto de que entre la firmeza de la resolución judicial y la práctica de los asientos correspondientes deba mediar un determinado

(117) El artículo 731.2 de la nueva LEC señala que «cuando se despache la ejecución provisional de una sentencia, se alzarán las medidas cautelares que se hubiesen acordado y que guarden relación con dicha ejecución».

período de tiempo, se podrá hacer uso de la posibilidad contemplada por el artículo 700, I de la nueva LEC. Según este precepto, «si el requerimiento para hacer, no hacer o entregar cosa distinta de una cantidad de dinero no pudiere tener inmediato cumplimiento, el tribunal, a instancia del ejecutante, podrá acordar las medidas de garantía que resulten adecuadas para asegurar la efectividad de la condena». En la materia que nos ocupa, la anotación preventiva de la sentencia firme es una medida de garantía que podrá integrar esta previsión legal.

JOSE MARTIN PASTOR

Doctor en Derecho por las Universidades de Bolonia
Real Colegio de España y de Valencia
Profesor Ayudante de Facultad de Derecho Procesal
de la Universitat de València (Estudi general)