

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

POF FERNANDO CANALS BRAGE
Y RAFAEL RIVAS TORRALBA

ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO. DURACION DE LA PRORROGA ORDENADA POR LA AUTORIDAD JUDICIAL.—POR ANALOGIA CON EL ARTICULO 157 LH DEBE ENTENDERSE QUE LA ANOTACION PRORROGADA CONSERVA SU VIGENCIA HASTA SEIS MESES DESPUES DEL AUTO APROBATORIO DEL REMATE QUE PONE FIN AL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. (RESOLUCIÓN DE 29 DE MAYO DE 1998. BOE DE 18 DE JUNIO DE 1998.)

RESOLUCION de 29 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Panadería Careaga Laboral, Sociedad Limitada», contra la negativa de don Juan A. Leyva de Leyva, Registrador de la Propiedad de Baracaldo, a inscribir una escritura de adjudicación de fincas, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Rosa Alday Mendizábal, en nombre de «Panadería Careaga Laboral, Sociedad Limitada», contra la negativa de don Juan A. Leyva de Leyva, Registrador de la Propiedad de Baracaldo, a inscribir una escritura de adjudicación de fincas, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos.—I. Ante el Juzgado de lo Social número 4 de Bilbao, se siguió procedimiento por despido, que motivó los autos 1164/1984, en virtud de demanda interpuesta por don Sebastián Sotomayor Garrido y otros quince más, contra la empresa «Carmelo Jiménez» («Panadería La Florida»). El día 7 de abril de 1984 se dictó sentencia por la que se estimó la demanda interpuesta, declarándose resuelta la relación laboral y condenándose a la empresa a indemnizar a los despedidos en las proporciones que se determinan en dicha sentencia. Con fecha 14 de mayo de 1984, los demandantes pidieron la ejecución de la sentencia referida, acordándose por providencia de 15 de noviembre de 1984, sacar a la venta en subasta pública los bienes embargados, dos lonjas comerciales, sitas en Baracaldo, propiedad de la demandada, inscritas en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad, con los números 25092 y 33027-B; siendo la mejor postura la ofrecida en la tercera subasta, celebrada el día 29 de abril de 1985, en la que compareció don Sebastián Sotomayor Garrido, que actuaba en nombre de «Sociedad Anónima Laboral Panadería Careaga», habiéndose sacado a subasta los bienes antes referidos, para cubrir un principal de 17.422.496 pesetas, más 1.742.000 para costas.

Por auto de fecha 21 de septiembre de 1989, se adjudicaron dichos bienes a don Sebastián Sotomayor Garrido, en nombre de «Sociedad Anónima Laboral Panadería Careaga», y el día 22 de marzo de 1991, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Bilbao, don Miguel G. Mulet Ferragut, la ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado de lo Social número 4 de los de Bilbao, adjudicó a la citada mercantil las fincas mencionadas.

II. Presentada copia de la escritura antes referida en el Registro de la Propiedad de Baracaldo, fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la inscripción del precedente documento por aparecer las fincas transmitidas

inscritas a favor de terceros y distinta persona de la parte demandada. Barakaldo, a 12 de julio de 1993.—El Registrador, *Juan A. Leyva de Leyva*.

III. La Procuradora de los Tribunales, doña Rosa Alday Mendizábal, en nombre de «Panadería Careaga Laboral, Sociedad Limitada» (antes «Panadería Careaga Laboral, Sociedad Anónima») interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el señor Registrador en su nota no señala el motivo o causa y demás circunstancias por las que se produce la denegación. Que en la información registral de fecha 11 de junio de 1993 (dos semanas antes del asiento de presentación de la escritura) las fincas no constaban inscritas a nombre de tercera persona que solamente está vigente una anotación preventiva de embargo, letra L, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, ya que todas las anteriores han caducado. Que como fundamentos de derecho se citan: Los artículos 100 y primera parte del artículo 127 del Reglamento Hipotecario, así como la Resolución de 18 de noviembre de 1986. Que en cuanto al fondo del asunto también resulta de aplicación el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada en numerosas sentencias que la anotación preventiva de embargo no da al acreedor que la obtiene preferencia de otras anteriores, siendo la Sentencia el verdadero título a dichos efectos (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1917, 5 de noviembre de 1927 y 20 de noviembre de 1928). Que si hubiere de atenderse exclusivamente la prioridad de acceso al Registro, en el caso de la anotación preventiva, carecería de sentido la aclaración final del número 4 del artículo 1.923 del Código Civil, ya que el embargo como acto procesal y su subsiguiente proyección registral, la anotación, nada prejuzga sobre la verdadera situación, identidad y eficacia de los créditos ni altera la naturaleza de las obligaciones, y en este sentido hay que citar las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de enero y 18 de febrero de 1954, 12 de junio de 1970, 21 de febrero de 1975 y 8 de abril de 1976. Que es de aplicación al tema que se estudia el artículo 606 del Código Civil, así como los artículos 97 y 416 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que del historial registral de las fincas resulta la existencia de anotaciones anteriores «vigentes» al tiempo de la presentación de la escritura de adjudicación, el día 25 de junio de 1993 en el Registro de la Propiedad de Barakaldo. En cuanto a la finca número 2.095, estaban vigentes la Anotación Letra B en favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de Bilbao, en autos seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número 2, de los de Bilbao, con el número 1184/1982, de fecha 8 de marzo de 1983, y prorrogada por anotación preventiva letra J, el 19 de enero de 1987, y anotación letra CH) a favor de la Diputación Foral del Señorío de Vizcaya, de fecha 8 de julio de 1983, que fue prorrogada y causó la anotación letra K, de fecha 2 de julio de 1987. En lo referente a la finca 33.027-B, estaban vigentes anotación letra A en favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de Bilbao relacionada en la finca anterior y prorrogada con anotación letra I, por la autoridad judicial, día 2 de marzo de 1982, y anotación letra C, a favor de la Diputación Foral del Señorío de Vizcaya, también relacionada en la finca anterior, y prorrogada por anotación letra J, con fecha 2 de julio de 1987. Que dichas anotaciones no habían caducado ni habían sido canceladas. Que también estaban vigentes, por no haber transcurrido el plazo de caducidad, la anotación letra L de ambas fincas en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social practicada el día 3 de septiembre de 1992. Que, por el contrario, las anotaciones preventivas F y E de las indicadas

fincas, que son las anotaciones de embargo del procedimiento, cuyo título de adjudicación calificado ha sido objeto del recurso que se estudia, practicadas ambas en el año 1983, habían caducado cuando se presentó el título de adjudicación calificado, haciéndose constar la cancelación de las mismas, por sendas notas al margen, de fecha 3 de septiembre de 1992 y 4 de febrero de 1988, respectivamente. Que la parte recurrente sabe que estaban canceladas. Que, en virtud de los hechos expuestos, probado el error en que incurre la parte recurrente, creyendo caducadas las anotaciones que estaban vigentes por haberse prorrogado, el planteamiento del recurso deviene irreal; 2. Que el recurrente conocía o debía conocer la vigencia de las repetidas anotaciones de embargo: A) Las anotaciones de embargo anteriores a las del procedimiento cuya nota se ha recurrido. B) Las certificaciones de cargas que obran en autos de fecha 3 de diciembre de 1983 y 28 de noviembre del mismo año. C) Las notas al margen de las expresadas anotaciones, de conformidad con el artículo 143.2.º del Reglamento Hipotecario, y D) Las copias del historial de las fincas alegadas y aportadas al expediente del recurso gubernativo; 3. Que estando vigentes las anotaciones preventivas B y A a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de Bilbao, que habían sido prorrogadas, se presentó el día 2 de julio de 1993, testimonio de adjudicación en el procedimiento que causó las referidas anotaciones prorrogadas, pocos días después de la escritura de adjudicación recurrida, estando vigentes los asientos de presentación y pendientes de despacho los títulos de los dos procedimientos. Que por imperativo del principio de prioridad, careciendo de eficacia las anotaciones preventivas del procedimiento cuyo título de adjudicación ha sido objeto de recurso, anotaciones F y E, que habían caducado, se inscribe el testimonio de adjudicación relativo al procedimiento de que dimanen las anotaciones prorrogadas B y A, anteriores y vigentes; 4. Que inscritas las fincas a favor de tercero y distinta persona del embargado o titular registral anterior hubo que denegar la inscripción de la escritura de adjudicación en la que consta la nota de calificación recurrida, por exigencias del principio de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria); 5. Que los asientos posteriores a las anotaciones letras B y A fueron cancelados por las anotaciones letras LL de ambas fincas, practicadas con fecha 12 de julio de 1993, en virtud de mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia, número dos, de Bilbao, de conformidad con el principio de liberación de cargas posteriores; 6. Que como reflejan los folios registrales se han practicado las notificaciones a que se refiere el artículo 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que como fundamentos de derecho hay que señalar: 1. Que el presente recurso se basa en la creencia errónea de estimar caducadas las anotaciones prorrogadas. Que hay que advertir que las anotaciones judiciales prorrogadas por decisión judicial subsisten aun vencida la prórroga por disponer así el artículo 199, párrafo 2.º del Reglamento Hipotecario, y así lo ha declarado la Resolución de 7 de julio de 1989, siendo ésta la postura de la doctrina hipotecaria. 2. Que hay que insistir en el conocimiento por los interesados, acreedores posteriores y tercer poseedor de las anotaciones posteriores, pues debe tenerse en cuenta lo que dice la Resolución de 25 de marzo de 1959. Que el adquirente de la escritura de adjudicación denegada debía conocer la ejecución en marcha que causó las anotaciones prorrogadas B y A; 3. Que en el caso recurrido no se confiere a la anotación de embargo rango o eficacia preferente sobre actos dispositivos anteriores a la anotación. Las tan referidas anotaciones B y A son anteriores al acto dispositivo del título calificado con la nota recurrida. Que hay que tener presente que la declaración jurisprudencial de la

eficacia de las anotaciones de embargo en relación con los actos dispositivos celebrados con anterioridad a la fecha de la anotación, ha sufrido fuerte rectificación tras la reforma del artículo 175 del Reglamento Hipotecario (Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre). Que resulta pertinente indicar que los efectos de los embargos anotados, por lo que hace al presente caso, son los señalados por la Ley Hipotecaria de 1861 con las palabras de la Exposición de Motivos y según las Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, de 6 de septiembre de 1988 y 12 de junio y 7 de julio de 1989. 4. Que el Registrador ha calificado teniendo en cuenta todos los documentos presentados, ha examinado los títulos relativos a las fincas pendientes de despacho y los asientos del Registro, de conformidad con las Resoluciones de 14 de diciembre de 1953 y 17 de febrero de 1959. Que en el caso que se estudia se da la concurrencia de dos adjudicaciones de fincas, vigentes los asientos de presentación y pendientes de despacho los títulos como consecuencia de dos procedimientos judiciales, estando caducadas las anotaciones de uno de ellos, precisamente las del procedimiento del título denegado y vigentes las anotaciones del título inscrito, que también eran anteriores, por lo que es evidente que el título de adjudicación denegado no podía gozar de protección registral. Que la nota de calificación se funda en los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria. Que, finalmente, fueron cancelados todos los asientos posteriores a las anotaciones letras B y A en virtud del correspondiente mandamiento judicial, principio de purga de cargas posteriores y aplicación del artículo 175.2.º del Reglamento Hipotecario, y 5. Que la nota de calificación dice lo que debe decir, es clara y precisa sin ambigüedades, ajustándose al contenido del artículo 434 del Reglamento Hipotecario y utilizando la expresión legal del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

V. El ilustrísimo Magistrado Juez del Juzgado de lo Social número 4 de Vizcaya informó sobre los trámites del juicio de despido número 1164/1983.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco confirmó la nota del Registrador, fundándose en los artículos 1, 17 y 38 de la Ley Hipotecaria, 175, regla 2.ª del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 25 de mayo de 1990.

VII. La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que si las anotaciones preventivas prorrogadas, por mandato judicial conforme dispone el párrafo 2.º del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, se cancelan por caducidad al haber recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva hubiese sido decretada, esto da lugar a que si la adjudicación a tercero, que se dice existe en el Registro de la Propiedad de Baracaldo, lo es en virtud del procedimiento judicial seguido a instancia de la Caja de Ahorros, para que dicha adjudicación haya tenido lugar significa que se está en procedimiento de ejecución de sentencia firme que ha dado lugar a la cancelación por caducidad de la anotación preventiva prorrogada, por tanto, no cabe determinar como vigente la anotación preventiva letra B y A, respectivamente, de las fincas cuya inscripción se solicita, y lo mismo cabe decir en cuanto a la anotación preventiva CH) y C), respectivamente, dado el artículo 132 de la Ley General Tributaria. Que hay que tener en cuenta que la primera adjudicación judicial de finca embargada es el título cuya inscripción se ha denegado y, por virtud de la fecha de su asiento de presentación, es el primero que accede al Registro de la Propiedad, no salvaguardando el Registro de la Propiedad la protección registral que reconocen los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria. La escritura cuya inscripción se ha denegado, se otorgó estando

vigente la anotación preventiva letra F, debiendo reconocerse los derechos que recoge el artículo 1.279 del Código Civil. Que en el momento de la presentación de la escritura pública no había tenido acceso al Registro de la Propiedad de Baracaldo título alguno de mejor o de peor condición. Que, en consecuencia, el título presentado es de acceso preferente al Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 12 del Código Civil, 86 de la Ley Hipotecaria, 199 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 7 de marzo de 1957, 24 de mayo de 1990, 30 de julio de 1990 y 11 de abril de 1991.

1. En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores: a) Sobre determinada finca registral pesa, entre otros asientos, una anotación preventiva de embargo letra B, de fecha 8 de marzo de 1983, decretada en autos de juicio ejecutivo 1184/1982, que es prorrogada el 2 de marzo de 1987 y otra anotación de embargo letra F de fecha 22 de noviembre de 1983, acordada en procedimiento laboral número 1164-83, que fue cancelada por caducidad el 3 de septiembre de 1992. b) Con fecha 25 de junio de 1993, se presenta escritura de adjudicación otorgada el 22 de marzo de 1991 por el ilustrísimo señor Magistrado Juez del Juzgado de lo Social número 4 de Bilbao en la que se documenta la enajenación de esa finca, alcanzada en el procedimiento número 1164-83 que motivaba la anotación letra F (la subasta en dicho procedimiento se celebró el 29 de abril de 1985 y el auto de aprobación del remate se dictó el 21 de septiembre de 1989). En ese momento, la finca rematada aparecía inscrita a favor del demandado y ejecutado en dichos autos. c) Con fecha 2 de julio de 1993 se presenta testimonio expedido el 12 de mayo de 1993 del auto de aprobación de remate de la finca cuestionada, dictado el 19 de abril de 1993, en juicio ejecutivo 1184/1992 (en el que se había decretado la anotación B) y el subsiguiente mandamiento de cancelación. d) El Registrador practica la inscripción de la adjudicación reflejada en este último auto y las cancelaciones acordadas en el mandamiento, el 12 de julio de 1993, y con esa misma fecha extiende en la escritura antes referida, la nota de calificación ahorra recurrida.

2. Se plantea en este recurso, por tanto, la siempre difícil cuestión de la conciliación de los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento Hipotecario, esto es, de la determinación de la vigencia de una anotación ordenada por la autoridad judicial, prorrogada por cuatro años conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, una vez agotado el plazo de esa prórroga; cuestión que se presenta ahora con nuevos y más delicados perfiles, toda vez que no se ha de decidir si esa anotación mantiene su vigencia una vez agotada la prórroga pero estando aún en tramitación el procedimiento que refleja sino, en el interregno entre la terminación del procedimiento y la constancia en el Registro de esa conclusión.

En efecto, el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, en su objetivo de facilitar la persistencia 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 reflejado, en tanto la parte a cuyo favor se practicó, decida solicitar la inscripción del resultado de tal procedimiento, pero, no lo es menos que la cancelabilidad inmediata de la 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 le habría garantizado durante todo el procedimiento.

Para la conciliación de tales exigencias no bastará con destacar la no exclusión legal de las sucesivas prórrogas de las anotaciones ordenadas por la autoridad judicial si la prolongación del pleito así lo justificara, pues, en base al artículo 199 del Reglamento Hipotecario, se ha generalizado la opinión de la indefinida duración de la anotación prorrogada una vez extendida, lo que ha generado una práctica casi unánime de no solicitud de la segunda o posterior prórroga, práctica que no sería ahora prudente desconocer. Se hace preciso, por tanto, articular un plazo razonable a contar desde la firmeza de la resolución que ponga fin al procedimiento, durante el cual se mantendrá la vigencia de la anotación ordenada en él y oportunamente prorrogada, precisándose para su cancelación la acreditación suficiente del transcurso de dicho margen temporal sin que el litigante favorecido se hubiera acogido a la protección registral que así se le brindaba mediante la solicitud de inscripción del título correspondiente. Es ésta, por otra parte, la solución que el legislador adopta en supuestos análogos (cfr. arts. 17, 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 otra que el auto aprobatorio del remate, una vez que haya sido consignado el precio correspondiente por el adjudicatario (cfr. arts. 1.509 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por lo demás debe tenerse en cuenta que es doctrina de esta Dirección General que, para mayor acierto en la calificación, deben ser valorados todos los títulos relativos a la misma finca, evitando de este modo asientos innecesarios o llamados a extinguirse inmediatamente (cfr. art. 76 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 29 de mayo de 1998.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

COMENTARIO

Verdaderamente en los últimos años, al compás que nuestra profesión se sobrecargaba de nostalgia de tanto afirmar que ya no es lo que era, las cosas se han vuelto bastante complicadas. Una de las muchas razones que lo ha causado es el desconcierto sobre el valor de las anotaciones preventivas de

embargo, en las que ni los cimientos han dejado de revisarse. Ahora bien, de las pocas cosas que en esta materia nos quedaban incólumes era que las anotaciones preventivas una vez prorrogadas no se cancelaban, ergo seguían existiendo, en tanto el juez que había ordenado su práctica no ordenara su cancelación. Yo era consciente de negarme a pensar si esto era justo o injusto, me bastaba la claridad de las reglas del juego y mi propensión, quizá fascistoide, a entender que la claridad es una forma de justicia.

Lo había dicho el oráculo LA RICA, responsable y comentador de la norma (art. 199 RH, reforma de 1959): «El nuevo precepto es suficientemente claro. Las anotaciones judiciales no caducarán, y por tanto, no se cancelarán hasta que haya terminado definitivamente, por resolución firme, el procedimiento judicial en que se hubieren decretado. Pero para ello será necesario que si el procedimiento dura más de cuatro años, se haya obtenido la prórroga por otros cuatro de la primera anotación. Inscrita la prórroga, ya la anotación permanece sin limitación del plazo hasta que el procedimiento se ultime y la autoridad judicial decrete la cancelación».

Hasta el presente yo no había razonado sobre la norma, bastándome, quizá inadecuadamente, una interpretación cómoda y sin fisuras. Si ahora estuviera obligado a ello recordaría sin duda el devenir histórico. Hasta la reforma legislativa de 1944, las anotaciones preventivas judiciales no estaban sometidas a caducidad. Entonces, se pusieron de manifiesto las dificultades que para su cancelación se encontraban, pues con el tiempo los autos judiciales se archivaban para no ser encontrados. De aquí que aquella reforma estableciera la caducidad de tales anotaciones, y la admisión de una prórroga también sujeta a caducidad (art. 86 LH). El movimiento pendular cambió el sentido del daño, y ahora llegó a ocurrir que los ocho años resultaran insuficientes para cubrir algunos largos litigios —como hizo notar la RDG de 7 de marzo de 1957—, por lo que la reforma del Reglamento Hipotecario de 1959 (art. 199), a impulsos de tal Resolución, retornó a la situación anterior, bien que sólo respecto de aquellas anotaciones que hubieren obtenido la prórroga que la Ley autorizaba. Claro es que el Reglamento venía de alguna manera a contradecir a la Ley, lo que se trató de disimular con una redacción de compromiso que, perdido el sentido histórico, se revela hoy desafortunada.

No es baladí que una anotación preventiva judicial esté sujeta a caducidad. De alguna manera se independiza el valor de la anotación respecto del embargo que la provoca. La caducidad implica la pérdida de la prioridad, y todos somos conscientes de las consecuencias que ello comporta. Podríamos plantearnos si el carácter provisional que dogmáticamente se atribuye a las anotaciones preventivas, puede justificar que la publicidad de una medida real, como es el embargo, pueda decaer antes que la propia medida. Quizá no tenga mucho sentido, pero si lo tiene la conclusión es la pérdida, por inoponibilidad, de la eficacia real del embargo.

Porque es fácil caer en la tentación de la megalomanía de la fe pública registral, y concluir el razonamiento afirmando que si la caducidad de la anotación preventiva no implica la desaparición del embargo, el tercero posterior a la misma es consciente de la posible pervivencia de tal embargo, y en tal sentido carente de buena fe, que si bien el Registrador no puede apreciar por estar obligado a aplicar automáticamente las consecuencias de la caducidad, puede ser objeto de revisión en el oportuno proceso declarativo. Así, en nuestro caso, el recurrente (titular de la anotación caducada) tendría abierta la puerta para impugnar la buena fe del adquirente posterior (en base a una

anotación preventiva prorrogada), habida cuenta de la no constancia en el Registro de la extinción del embargo que la anotación caducada publicaba. Pobre papel el del Registro de la Propiedad.

Por ello, y por otros muchos supuestos que en la práctica se presentan, es por lo que pienso que no se deben dar fotocopias de los folios registrales, que se convierten así en cajas de Pandora de sorpresas enervantes de la fe pública, sino que corresponde al Registrador la seguridad del tráfico, dando publicidad estricta de las cargas que constan en el Registro, entre las que, ciertamente, no cabe incluir las anotaciones caducadas.

Desconozco si en el planteamiento reciente de la Dirección General sobre publicidad formal, esta apreciación venía también contemplada. No lo creo, porque en otras Resoluciones del Centro Directivo es perceptible la fascinación hipnótica de la fe pública, pero en todo caso forma parte del tono epistolar preguntarse cómo es posible que algo tan importante para los consumidores y tan sacrificado e ingrato para nosotros se haya podido vender tan mal al público.

Nuestro compañero del recurso se topa a la vez con los dos documentos causados por sendos procedimientos. Ninguna vacilación siente en la aplicación de la doctrina «tradicional». Tan es así que despacha, en primer lugar, el documento posterior que se amparaba en la anotación prorrogada, y deniega la inscripción del anterior, cuya anotación correspondiente había caducado, extendiendo en el mismo una de esas impresentables notas de calificación que ponemos —y me temo que marchó yo también por esta senda constitucional— cuando el asunto es de una evidencia tal que el interesado deja de ser automáticamente merecedor de explicación alguna. Tan sólo esa rotunda precisión de que el titular registral era ahora **«tercera y distinta persona de la parte demandada»**.

No se amilana por ello la entonces potencial recurrente que se tenía bien conocida la historia de su asunto, pero desconocía o no le interesaba la historia del artículo 199 RH. Casi cuarenta años no pasan en balde. De modo que recoge el tenor literal del texto reglamentario, y arguye inapelablemente con el mismo que si las anotaciones preventivas prorrogadas caducan al recaer «resolución definitiva firme», es más que evidente que lo estaba la que había amparado al documento posterior inscrito indebidamente, pues para llegar a la fase de adjudicación en el procedimiento ejecutivo hace falta necesariamente una previa sentencia firme. (Y probablemente cabría añadir toda una serie de decisiones intermedias, no por ello menos judiciales, salvo en todo caso las provenientes del secretario, ni menos firmes). Tampoco se amilana la ya recurrente por el rechazo en la Presidencia del correspondiente Tribunal Superior de Justicia y el asunto llega, pues, a la Dirección General.

Y llega bastante cómodo para acoger una solución de compromiso (especialmente, si a la postre, se va a desestimar). No desde luego porque recurriera al hecho de haberse practicado ya un asiento encomendado a la salvaguardia de los tribunales, lo que implicaría dar la razón de fondo a la recurrente. Tampoco porque aplicara automáticamente la tesis tradicional, si no se quería participar de ella. Pero sí desde luego porque el planteamiento de la recurrente había sido abordado por la RDG de 25 de mayo de 1990, citada especialmente por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia (curiosamente la resolución cita la del día anterior de idéntico contenido), y bastaba con la reproducción de sus fundamentos. Parece, pues, que la Dirección General se halla especialmente deseosa de decir lo que dice.

Con los Vistos de los Fundamentos de Derecho me van a permitir que haga trampa y que no saque a colación las RRDG recogidas (7 de marzo de 1957, 24 de mayo y 30 de julio de 1990, y 11 de abril de 1991) hasta que a mí me convenga; en cuanto a las normas citadas están los inevitables 86 LH y 199 RH, pero además el sorprendente e incomprensible artículo 12 del Código Civil, que se ocupa de la determinación de las normas de conflicto en Derecho internacional privado, y que quizá hubiera merecido ser incluido en la corrección de errores.

Lo primero que hace la Resolución para resolver el problema es crearlo: **«se plantea la siempre difícil cuestión de la conciliación de los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento Hipotecario, esto es, de la determinación de la vigencia de una anotación ordenada por la autoridad judicial prorrogada por cuatro años conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, una vez agotado el plazo de esa prórroga...»** (Tal parece que doctrina y jurisprudencia estuvieran enzarzadas en un contencioso debate sobre esa conciliación. De ser así confieso que me resulta por completo desconocido. Yo diría que, al contrario, una vez asumida desde su nacimiento la extralimitación reglamentaria, el entendimiento y la práctica de las normas han seguido unánimemente los pasos que LA RICA había marcado). **«Cuestión que se presenta ahora con nuevos y más delicados perfiles toda vez que no se ha de decidir si esa anotación mantiene su vigencia una vez que (sic) agotada la prórroga pero estando aún en tramitación el procedimiento que refleja sino, en el interregno entre la terminación del procedimiento y la constancia en el Registro de esa conclusión».**

Quizá no sea exacto decir que esa disociación hace supuesto de la cuestión, pero es cierto que la lectura tradicional del artículo 199 RH, según la cual la prórroga no agota su vigencia porque la anotación ya no incurre en caducidad, es obviada sin merecer el más mínimo comentario. La Resolución parte de la idea de que transcurridos los cuatro años, la prórroga se ha agotado, y contempla dos supuestos:

— Que en tal momento el procedimiento no haya concluido (**«estando aún en tramitación el procedimiento que refleja»**); sobre la pervivencia de la anotación, en este caso «que no se ha de decidir», se reserva su opinión.

Sin embargo un poco más adelante arroja al respecto un *obiter dicta* que me sume en el más profundo desconcierto, cuando no en la desolación: **«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 generado una práctica casi unánime de no solicitud de la segunda o posterior prórroga, práctica que no sería ahora prudente desconocer».**

Con toda la medida que me he impuesto para este comentario, creo que este párrafo no se debía haber escrito. No puedo evitar que me recuerde al soldado que insistía al capitán en que toda la compañía llevaba el paso cambiado. Si a pesar de todo, la Dirección General entiende que la **«práctica casi unánime»** es errónea y se muestra dispuesta a desconocerla en un futuro, ya que al menos no ahora, debería haber explicado por qué entiende no haber **«exclusión legal de las sucesivas prórrogas»** en la dicción del artículo 86 LH que limita la prórroga a «un plazo de cuatro años», y en qué erraba la

anterior Resolución de la misma Dirección de 7 de marzo de 1957, cuando al entender que «dados los términos en que se halla redactado el artículo 86 de la Ley Hipotecaria no son admisibles nuevas ampliaciones de plazo», conminaba al legislador a la revisión del precepto para atender a las circunstancias excepcionales en que quedaran desamparados intereses dignos de protección, cosa que hizo al aprobar dos años más tarde la reforma del artículo 199 RH, con el que se pretendía, pues, atender a los problemas que la única prórroga planteaba.

Por otra parte, tampoco es cierto que la Dirección se pliegue por criterios de prudencia a la práctica casi unánime. Porque esa práctica se apoya, como aquella misma reconoce, en la generalizada opinión de la indefinida duración de la anotación practicada y prorrogada. Y esta opinión sí que va a ser desconocida sin argumentación alguna, dando por supuesto que la penosa redacción literal del artículo 199 RH no la necesita. Lo vemos en el segundo supuesto.

— Si la anotación mantiene su vigencia, una vez agotada la prórroga, **«en el interregno entre la terminación del procedimiento y la constancia en el Registro de esa conclusión».**

Y concluye: **«el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario... 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».**

Esta lectura del precepto reglamentario que parece literal, pero sólo lo es aparentemente, también había sido sugerida por la doctrina. Así se puede hojear la última edición del ROCA-SASTRE, ésta en que, definitivamente, es MUNCUNILL, donde se plantea si tal texto quería que la anotación prorrogada caducara, al margen del Registro, el día en que quedara firme la resolución que pusiera fin al procedimiento, conclusión que califica de «absurda» y por «disparatada» de «inadmisible». En efecto, ¿cómo puede pensarse que el Reglamento quisiera establecer que una carga registral caducara fuera del Registro, y que además jamás estuviera vigente cuando el documento que quería salvaguardar accediera al mismo?

Parece, sin embargo, la Dirección asumir con normalidad tal planteamiento, quizá porque le sedujera encontrar una solución al problema.

Y lo encuentra; primero, haciendo supuesto de la cuestión: **«Es cierto que la anotación prorrogada no puede subsistir indefinidamente una vez terminado el procedimiento reflejado»** (aunque a continuación afirma, como hemos visto, que lo contrario es la opinión generalizada); después, lamentándose en aquel *obiter dicta* de no poder imponer **«ahora»** su particular opinión sobre la pluralidad de prórrogas, y por último, Dios me perdone, como una mancha saca otra mancha, cayendo en otro absurdo, o cuanto menos en la debilidad de sentirse legislador: **«Se hace preciso, por tanto, articular un plazo razonable a contar desde la firmeza de la resolución que ponga fin al procedimiento, durante el cual se mantendrá la vigencia de la anotación ordenada en él y oportunamente prorrogada, precisándose para su cancelación la acreditación suficiente del transcurso de dicho margen**

temporal sin que el litigante favorecido se hubiera acogido a la protección registral que así se le brindaba mediante la solicitud de inscripción del título correspondiente. Es ésta, por otra parte, la solución que el legislador adopta en supuestos análogos (cfr. arts. 17, 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 que ponga fin al procedimiento, resolución que en el caso debatido no es otra que el auto aprobatorio del remate, una vez que haya sido consignado el precio correspondiente por el adjudicatario (cfr. arts. 1.509 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

— No entiendo que un asiento caducado pueda seguir vigente. Hasta ahora la caducidad era siempre una cuestión de tiempo y por tanto se producía automáticamente en el Registro, con independencia del momento de su apreciación por el Registrador, ahora, es una cuestión aleatoria —que se dicte resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento— y no opera automáticamente, sino que dispone de un plazo de gracia. (¿Analogía acaso con una postjubilación cada vez más cercana?).

— No entiendo la razón de tal aparente lectura literal del artículo 199 RH, sin criterio interpretativo alguno que evite el absurdo, sin preocupación alguna por su razón histórica, como si la monotonía de la unanimidad de la doctrina tradicional hubiera de restar brillantez a los fundamentos de derecho.

Por otra parte, tampoco entiendo que exista literalidad en la lectura. Puede no darse demasiada importancia a la coma que en el precepto figura a continuación de «caducidad», y que no permite en absoluto conectar el «hasta que» inmediato con dicha palabra precedente —quizá con «se cancelará»—; ello, aunque no quiera pensarse en que el uso de tal palabra «caducidad» obedezca a una necesidad de aparentar conciliación con el artículo de la Ley Hipotecaria que se iba a contradecir, ni que las comas puedan implicar adversación, ruptura de idea: «sino hasta que...». Sin embargo, lo que es absolutamente obvio es que en ninguna parte del texto literal que se ha querido seguir hasta el absurdo se dice que la «resolución judicial firme», que debe dictarse para la cancelación (malamente por caducidad) de la anotación prorrogada, «ponga fin al procedimiento», como por dos veces se encuentra en la Resolución. Desde esta perspectiva es más ajustada al Reglamento la lectura que hace la recurrente que contempla como tal «resolución» la sentencia firme, aunque en este caso es aún más presto al absurdo el texto reglamentario si se piensa en cualesquiera otras posibles resoluciones judiciales firmes.

Con todo, aún admitiendo ese punto de partida, ¿cuál es la resolución judicial firme que pone fin al procedimiento? La Dirección afirma, sin razonamiento alguno, que **«en el caso debatido no es otra que el auto aprobatorio del remate»**. Supongo que por caso debatido debe entenderse todo supuesto de anotación preventiva de embargo, no tan sólo el concreto asunto que motivó el recurso. Como la Dirección no da razón alguna, no sabemos por qué ha rechazado, sin consideración, como punto final al testimonio del auto de adjudicación que la Jurisprudencia conceptúa como consumación del acto transmisivo, en tanto que el auto sería su perfeccionamiento (por ejemplo, STS de 1 de septiembre de 1987, que me aparece por casualidad al fichar las Revistas Críticas atrasadas), y que marcaría el punto final de los deberes

judiciales y el comienzo de los del litigante para impedir que la ya producida caducidad de la anotación se haga efectiva.

Tratándose de anotaciones preventivas de demanda, habría de encontrarse, pues, el momento del punto final del procedimiento; escoger entre la sentencia firme (o su testimonio), el auto o las diligencias aprobatorias de su ejecución (o su testimonio) o incluso el momento de la formalización documental que ésta pudiera exigir (u otras variantes procesales que mis escasos conocimientos no permiten pergeñar). Es posible que pueda verse con claridad cuál de ellos es la resolución judicial oportuna, posible incluso y deseable que no se plantee problema alguno, pero no es de destacar que hayan pareceres distintos —por ejemplo, sobre si la sentencia firme era directamente inscribible o necesitaba de un mandamiento cancelatorio de asientos dictados en ejecución de la misma— que posibiliten distintos cómputos de la fecha de caducidad.

Lo único que parece, pues, totalmente claro en este punto es que la presente Resolución no considera que la anotación preventiva forme parte del procedimiento. De otra manera únicamente con su extinción podrían entenderse concluido el mismo y cumplido el precepto reglamentario. (Con ello no se atendería a la fecha del mandamiento cancelatorio para fijar la caducidad de la anotación, pendiente de su efectividad por el transcurso del nuevo plazo de seis meses, sino a que el «procedimiento» no puede considerarse concluido en tanto la anotación no esté cancelada, y ésta no se puede cancelar sino cuando el Juez expresamente lo ordene.) Es posible que sea como la Dirección quiere, pero resulta un poco triste que no se haya siquiera contemplado otra posibilidad. Valorar quizá que la norma impone como principio básico e ineludible que la anotación ordenada por el Juez quede en manos del Juez hasta su extinción (art. 83 LH); de modo que toda otra forma de cancelación es intrínsecamente anómala y por ende excepcional. Plantearse tal vez por qué para la LEc no basta el testimonio del auto aprobatorio del remate para cancelar la anotación preventiva de embargo en tal procedimiento, sino que requiere mandamiento al respecto (art. 1.518).

— No entiendo, en suma, qué analogía puede verse entre el artículo 199 RH y otros supuestos como: el **artículo 17 LH**, que recoge el principio de prioridad y el plazo de vigencia normal del asiento de presentación, el **artículo 141 LH**, el **artículo 157 LH**, relativo a la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas o, por último, el **artículo 177 RH**, relativo al pacto de retro. A salvo quizá la analogía en cuanto a estos dos últimos preceptos, siempre que se entienda haber identidad de razón entre cosas tan dispares como la caducidad de un asiento y la extinción de un derecho, que obligue a la consideración de un similar plazo para su constatación registral.

La Dirección no tiene más remedio que apreciarla para salir del absurdo en que voluntariamente ha caído, y escoge arbitrariamente el plazo de seis meses del artículo 157 LH (probablemente por la única razón de que el plazo de ocho días del art. 177 RH le parezca demasiado breve). (No he podido evitar el morbo de comprobar las fechas de los respectivos procedimientos. El documento correspondiente a la anotación prorrogada entró en el Registro dentro del plazo de seis meses decidido por la Dirección —lo cual quiere decir que la Dirección sabía de antemano que tenía el recurso ganado, no obstante, lo que iba a establecer—. Curiosamente en cuanto a la anotación de la recurrente, entre la fecha del Auto aprobatorio del remate (que hubiera causado, en la tesis de la Dirección, la caducidad de la anotación en el caso de estar

prorrogada) y la presentación del correspondiente documento en el Registro habían pasado tres años, ocho meses y varios días; bien es verdad que tal documento era una escritura notarial, pero también entre ésta y aquel auto aprobatorio había un lapso superior a los seis meses, concretamente un año y seis meses. ¿Hubiera sido la misma la solución de la Dirección General si las fechas hubieran sido las inversas?).

La arbitrariedad de la elección de plazo (**«es el más adecuado»**, por todo argumento), nos permite hoy dudar, tras la reforma del Reglamento Hipotecario, de si la elección debe ser la misma, habida cuenta además de que seis meses también pueden ser escasos según se ha visto en el párrafo anterior. Hoy disponemos de un plazo general de cancelación de asientos de derechos extinguidos —y ésta parece ser la nueva conceptualización de la caducidad de la anotación preventiva: extinción del derecho del litigante favorecido—, que puede ser más adecuado: cinco años a contar desde su vencimiento (art. 177 RH).

Y para concluir no entiendo el porqué de esta (y otras recientes) Resoluciones. La pretensión parece clara, porque ella misma lo expresa: evitar el daño que el litigante favorecido pueda causar manteniendo indefinida una situación registral que no se corresponde con un procedimiento judicial concluido. Pero, ¿esta legítima y justa pretensión, legítima y justifica una pretensión de brillantez que remueve unos cimientos cuanto menos claros? ¿Cuando además si el daño que se pretende remediar se estaba produciendo en el supuesto, ni por ende la solución había sido distinta de la que los removidos cimientos hubieran soportado? Y en suma, ¿corresponde a nuestra Dirección General tal papel de redentor?

FERNANDO CANALS BRAGE

ADJUDICACION EN JUICIO EJECUTIVO. NOTIFICACIONES DEL ARTICULO 1.490 LEC.—LA OMISION DE LAS NOTIFICACIONES PREVENIDAS EN EL PRECEPTO CITADO RESPECTO DE LOS TITULARES DE DERECHOS ADQUIRIDOS CON POSTERIORIDAD A LA TRABA, NO IMPIDE LA INSCRIPCION DEL BIEN REMATADO, PORQUE TALES COMUNICACIONES NO SON UN TRAMITE SUSTANCIAL DEL PROCESO, SINO SIMPLEMENTE UNA FORMA ACTIVA E INDIVIDUALIZADA DE PUBLICIDAD REGISTRAL PARA QUE LOS INDICADOS TITULARES CONOZCAN EL COMIENZO DE LA VIA DE APREMIO. (RESOLUCIÓN DE 1 DE JULIO DE 1997. BOE DE 24 DE JULIO DE 1997.)

Hechos.—I. El día 24 de julio de 1995 se dictó Auto de adjudicación de la finca registral número 34090 del Registro de la Propiedad de Daimiel, como consecuencia del Procedimiento de juicio ejecutivo 98/92, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de dicha ciudad, a instancia de la entidad mercantil «Fricla Ibérica» contra «Bodegas Valdelomar, Sociedad Limitada».

II. Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Daimiel y el mandamiento de cancelación, de 16 de enero de 1996, de la anotación preventiva correspondiente al crédito del actor y de todos los asientos posteriores, fueron objeto, con igual fecha, de la misma nota de calificación: «Suspendida la inscripción solicitada según testimonio del auto de ad-