

administrativos y laborales. Lo cual va a reducir más el efecto publicitario del Registro y acudir a medios supletorios —al estilo de los edictos— que degradan el principio.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE PROHIBICION DE DISPONER DICTADAS POR AUTORIDAD JUDICIAL NO PUEDEN SER CANCELADAS, UNA VEZ PRORROGADAS, HASTA QUE EN EL PROCEDIMIENTO RECAIGA SENTENCIA FIRME POR APLICACION DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 199.2 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. (RESOLUCIÓN DE 24 DE MAYO DE 1990. BOE DE 27 DE JUNIO DE 1990.)

Hechos.—I. Los cónyuges don Teófilo Cimas Méndez y doña María Angeles González Ares compraron en subasta pública judicial una vivienda sita en la calle Capuchinos Viejos, 3, 7.^a planta, letra B o centro, de Valladolid, registral número 27.074, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Valladolid a nombre de los citados cónyuges para su sociedad conyugal, en virtud de escritura pública otorgada el día 20 de noviembre de 1970 por el Juez municipal de Zamora don Federico Acosta Noriega, ante el Notario de dicha ciudad don Luis Avila Morales.

La finca antes citada figura gravada en el Registro correspondiente con una anotación preventiva de prohibición de disponer, ordenada en diligencias previas que, con el número 252/79-A, se instruyeron en el Juzgado de Instrucción número 2 de los de Valladolid por el supuesto delito de estafa contra don José Antonio Veiga Ordóñez, don Carlos Febadio Ruiz de Alarcón y Reñe, don Teófilo Cimas Méndez y otros, tomada con fecha 23 de agosto de 1980, en virtud de mandamiento expedido el día 28 de mayo del mismo año por don Rubén de Marino, Magistrado-Juez del citado Juzgado de Instrucción, y que constituye la anotación letra D. Posteriormente dicha anotación fue prorrogada en virtud de mandamiento de fecha 16 de junio de 1984, expedido por don Francisco José Castro Meije, Magistrado-Juez del Juzgado Central número 1 de la Audiencia Nacional, que constituye la anotación letra E.

El día 24 de agosto de 1988, don Antonio Veiga Ordóñez, en nombre de los citados esposos, dirigió instancia al señor Registrador de la Propiedad número 1 de Valladolid, en la que solicita la cancelación por el transcurso de los ocho años de vigencia de la referida anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la finca urbana que se ha mencionado anteriormente.

II. Presentada la anterior instancia, el día 25 de agosto de 1988, en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valladolid, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la cancelación de la anotación preventiva de prohibición de disponer y la de su prórroga, letras D y E, de la finca número 27.074, al folio 21 del tomo 1.454, libro 758 del Ayuntamiento de Valladolid, que se solicita en la precedente instancia, porque al haberse ordenado su práctica por autoridad judicial —la D, en virtud de mandamiento expedido por don Rubén de Marino, Magistrado-Juez de Instrucción número 2 de Valladolid, el 28 de mayo de 1980, que contiene providencia de igual fecha, y la E en virtud de mandamiento de fecha 16 de junio de 1984, expedido por don Francisco José

Castro Meije, Magistrado-Juez del Juzgado Central número 5 de la Audiencia Nacional, que contiene providencia de igual fecha—, su caducidad y consiguiente cancelación por ese motivo habrá de hacerse de conformidad con lo que dispone el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario y, en consecuencia, para la práctica de tales cancelaciones habrá de presentarse la resolución judicial definitiva y firme, recaída en el procedimiento en que la anotación preventiva de prohibición de disponer y su prórroga se decretaron y en la que se ordena su cancelación. El defecto se considera insubsanable por razón del documento presentado para obtener las referidas cancelaciones.

Valladolid, 23 de septiembre de 1988.—El Registrador.—Firmado: *Gerardo Burgos*».

III. El Letrado don José Antonio Veiga Ordóñez, en representación de los esposos don Teófilo Cimas Méndez y doña María Angeles González Ares, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el señor Registrador deniega la cancelación por caducidad de la anotación de «prohibición de disponer» judicial por aplicación de lo dispuesto en el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, pero ello no puede darse así dado que dicho precepto vulnera claramente lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y por tanto debe subordinarse el Reglamento a la Ley, según la imperatividad reglada por el artículo 23.1 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, promulgada por Decreto de 26 de julio de 1957. Que de los artículos 199, 206.13 y 207 del Reglamento Hipotecario se desprende que: A) La Ley es terminante en que no habrá más prórroga de la anotación preventiva que una y que no se cancelará *per se*, es decir, por caducidad (art. 199 del Reglamento). B) No decae *per se*, pero sí porque lo pidan los interesados (arts. 206.13 y 207 del citado Reglamento), y se observa que el señor Registrador: 1.º Niega la nueva prórroga por otros cuatro años al Juzgado instructor. 2.º Niega la cancelación. Entonces se abre un silogismo con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y se cierra con los artículos 206.13 y 207 citados, habiendo una correlación entre éstos y el 199 del Reglamento, ya que éste se aplica cuando no lo pidan los interesados. Por todo ello procede que se cancele tal anotación preventiva de ocho años. Que todo lo anterior está declarado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 30 de noviembre de 1955, de 7 de marzo de 1957 y 16 de marzo de 1959. Que según el criterio del señor Registrador la prórroga convierte a la anotación preventiva en perpetua. Que lo expuesto está basado en los artículos 9, 17, 24 y 53 de la Constitución española. Que hay que señalar lo declarado en la Sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de julio de 1988 en su fundamento jurídico 3.º Que ha de admitirse que en el presente caso ha existido un funcionamiento anormal en el tiempo de la Administración de Justicia que viola el derecho reconocido en el artículo 24.2 de la Constitución y ha impedido obtener en un plazo razonable una decisión judicial.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que sería suficiente argumento para desestimar el recurso promovido el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, que emplea términos tan categóricos y tajantes como «no se cancelará por caducidad», los que obligan al Registrador a denegar la cancelación por caducidad de anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, mientras no cumplan los

requisitos que dicho artículo exige. En el caso debatido en este recurso se dan todos los supuestos que justifican la denegación: 1) una anotación preventiva de prohibición de disponer, la letra D, que se practica al haber sido ordenada por autoridad judicial; 2) prórroga de dicha anotación por cuatro años que causa la anotación letra E, ordenada por la autoridad judicial; 3) no se acredita el que haya recaído resolución definitiva y firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieran sido decretadas, presentando dicha resolución en la que ordena tal cancelación, y 4) que lo que se presenta es una simple instancia que contiene únicamente la solicitud de cancelación y que es, por tanto, inoperante para la obtención de tal fin. Que del escrito promoviendo el recurso del recurrente se llega a la conclusión de que éste no conoce o no tiene claro cuál es la regulación que nuestra legislación hipotecaria hace en materia de plazo de duración, prórroga, caducidad y cancelación de las anotaciones preventivas. Y la cuestión es muy clara, como se expone a continuación. La primera norma a tener en cuenta en materia de cancelación de anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial es el párrafo primero del artículo 83 de la Ley Hipotecaria. Esto, no obstante, el artículo 86 de la misma Ley, al establecer en su párrafo primero una norma de carácter general, traería como consecuencia la procedencia de la cancelación por caducidad de las anotaciones que hubieran cumplido el plazo de cuatro años, sin necesidad de la providencia ejecutoria a que alude el artículo 83, cancelación que podría practicarse de oficio a instancia del dueño del inmueble o derecho afectado mediante solicitud ratificada ante el Registrador o por el hecho de expedir una certificación de cargas o de practicarse cualquier asiento relativo a finca o derecho afectado (arts. 206, apartado 13; 207, párrafo 2.º, del apartado 3, del artículo 353, todos del RH). El mismo artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece la posibilidad de prórroga de las anotaciones preventivas por un plazo de cuatro años más. Todas estas anotaciones, incluso las prorrogadas, deberían estar sujetas a las normas de cancelación por caducidad que antes se han expuesto; pero el día 17 de marzo de 1959 se publicó un Decreto que modifica de forma sustancial la materia de cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial y la de sus prórrogas al añadir un segundo párrafo al artículo 199 del Reglamento Hipotecario y que tiene por finalidad que la caducidad de tales anotaciones preventivas no impidan que se cumpla la finalidad para que se decretaran la anotación preventiva y su prórroga. Además, con la reforma se salva la falta de concordancia entre los artículos 83 y 86 de la Ley Hipotecaria, según explica la Exposición de Motivos del citado Decreto, y viene a exponer que si cancelasen por caducidad la anotación preventiva ordenada por la autoridad judicial y sus prórrogas, se estaría burlando la finalidad para que fueron ordenadas y se estaría infringiendo lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley Hipotecaria; y es en ese segundo párrafo añadido del artículo 199 del Reglamento Hipotecario donde se establece de modo tajante e imperativo que dichas anotaciones preventivas no se cancelan por caducidad después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria hasta que haya recaído resolución definitiva y firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubiesen sido decretadas. Que esto no supone vulnerar la norma legal del artículo 86 por otra reglamentaria de rango inferior, sino que es una excepción a la misma y a las reglas generales que para la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas y sus prórrogas establecen los artículos 206.13, 207 y 353, párrafo 2.º del apar-

tado 3 del Reglamento Hipotecario, y que están en perfecta concordancia con el artículo 83 de la Ley Hipotecaria. Que como consecuencia, el Registrador al denegar la cancelación solicitada no convierte en perpetua la obligación de disponer, sino que se limita a mantener, por imperativo de lo que ordena el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, las garantías que la autoridad judicial creó al decretar la repetida anotación y su prórroga y el procedimiento en que hubieren sido decretadas.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador, fundándose en que ha de partirse de la aceptación por el recurrente de la improcedencia de la cancelación oficialmente y que en sus razonamientos mezcla cuestiones de caducidad y cancelación y preceptos y resoluciones correspondientes a fechas distintas y en las cuales los preceptos vigentes no coinciden, originando confusión; en que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria se refiere a la caducidad y el artículo 199 del Reglamento se refiere a la cancelación, que está en concordancia con el artículo 83 de la Ley en que no es el principio de jerarquía normativa, sino el de especialidad del artículo 83, frente al 86 de la Ley Hipotecaria el que tiene aplicación en este caso; en que la finalidad perseguida por la modificación de 1959, según consta en la Exposición de Motivos, fue evitar la cancelación por caducidad para que una excesiva duración procesal pudiera producir el desamparo de quienes habían acudido a la anotación preventiva como medida o garantía aseguradora de sus derechos y, por tanto, las cancelaciones de los artículos 83 y 86 de la Ley Hipotecaria son distintas a las del artículo 199 del Reglamento. Carece de base la afirmación de que por esa vía las anotaciones preventivas ordenadas judicialmente son perpetuas, puesto que pueden cancelarse cumpliendo los requisitos del citado artículo 199, y estos requisitos no los ha cumplido el recurrente y por ello es justificada la denegación del Registrador; por último, se señala que las resoluciones citadas por el recurrente no obstan a lo expuesto, puesto que se tratan de supuestos anteriores a la promulgación de la reforma del Reglamento Hipotecario de 1959; y menos aún la Sentencia del Tribunal Constitucional 133/1988, que se refiere a la excesiva duración del proceso, pero nada tiene que ver con los mecanismos extintivos de una anotación preventiva ordenada judicialmente.

VI. El Letrado recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no se ha hecho referencia a una cancelación por caducidad. Que el sofisma de la norma, entre jerárquica y de especialidad, quiebra cuando existe norma de la mayor jerarquía que contempla «especialmente» el caso a resolver y no hay necesidad de echar mano de sucedáneo alguno. La «cuasi-Ley» frente a la Ley no puede prosperar, pues se ha encargado de evitarlo el artículo 30 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas. Ni siquiera cabe admitir tal tesis por la vía de la analogía, equidad e incluso «agravio comparativo». Que en Derecho todo prescribe y si no hay regla determinativa hay que buscarla con equidad, analogía, buena fe, justicia, etc. Por eso aquí hay que aplicar la siguiente regla del *Digesto*: «Praescript est humani generis patrona y bono publica usucapio introducta est», o sea, que desde antiguo hay que determinar una prescripción concreta para observarla y ser respetada por todos, y este caso no puede ser una excepción. Que es de señalar lo declarado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 1972.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 2, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria y 7 y 199 del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se pretende que en virtud de solicitud privada presentada el 25 de agosto de 1988 se cancele por caducidad una anotación preventiva de prohibición de disponer extendida el 23 de agosto de 1980 y prorrogada por cuatro años más el 16 de junio de 1984.

2. Debe tenerse en cuenta la distinción sustancial entre la prohibición de disponer y su reflejo registral, aquélla como limitación del derecho afectado con alcance *erga omnes* y ésta como medida asegurativa del pleno desenvolvimiento de tal eficacia general. Sobre esta distinción, los principios de nuestro sistema registral imponen tanto la posibilidad de constatación tabular de toda situación de trascendencia real (arts. 2 LH y 7 RH) como la subsistencia de tal reflejo mientras continúe vigente la situación reflejada (arts. 40 y 79 LH). 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.

3. 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 solicitada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Comentario crítico.—En la Resolución del día 25 de mayo de 1990 —comentada por mí en estas páginas— se aplicaba por razones de analogía el párrafo 2.º del artículo 199 del Reglamento Hipotecario a un caso de anotación preventiva de embargo dictada por autoridad administrativa y prorrogada por cuatro años más.

No voy a incidir en repeticiones sobre las razones que tuvo el legislador al dictar esa norma, así como lo peligroso que supone aplicar por razones de analogía el supuesto al caso de una anotación de origen administrativo. Únicamente creo que podrían tener razón de ser los argumentos que se utilizan para destacar la evidente contradicción existente entre la Ley Hipotecaria y este precepto reglamentario con origen en la reforma de 1959. Digo esto último, pues en mi comentario hacía un eventual razonamiento en torno a la

forma de enfocar el recurso gubernativo, considerando que el éxito del mismo hubiera podido tener realidad si se argumentase suficientemente esta contradicción y la absoluta desprotección en que se situaban a personas que no pueden inculparse en que un procedimiento judicial o administrativo no se termine, dejando sin vehículo adecuado para lograr una cancelación que perjudica derechos de estas personas.

Estas afirmaciones más estaban hechas antes de leerme el contenido de esta Resolución, pues en ella el que promueve el recurso tiene, a pesar de lo que afirma el Registrador, «claro cuál es la regulación que nuestra legislación hipotecaria en materia de plazo de duración, prórroga, cancelación y caducidad de las anotaciones preventivas». Con todos los grandes respetos que me producen las alegaciones de mi compañero, creo que es él el que no llega a explicar suficientemente el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, ya que dice que esas anotaciones no se cancelarán «por caducidad» «HASTA QUE HAYA RECAIDO RESOLUCION DEFINITIVA Y FIRME», lo cual supone que en ese mismo momento ya han caducado, burlando los motivos o las razones que movieron al legislador a establecer el precepto. Esto tenía que haberlo aclarado la Resolución para general conocimiento. La tesis es de ROCA SASTRE y con base en la misma hay que rechazar el criterio del Registrador que considera que su actitud no convierte en perpetua la prohibición de disponer, cuando es cierto que lo que se hace, con base reglamentaria, es establecer una *excepción* al principio de caducidad legal y entender subsistentemente en «*forma indefinida*» una anotación prorrogada.

Iba por buen camino el recurrente —que debe ser uno de los vendedores de fincas afecta de prohibición de disponer—, pero se tuerce en un momento determinado. El recurrente dice que el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario «se aplica cuando no lo pidan los interesados», pero no remata el argumento: es que no se trata de un supuesto de caducidad (que se produciría en el momento de la sentencia firme), sino un supuesto de excepción a la caducidad a las que se les puede aplicar el artículo 198 y 206 del Reglamento Hipotecario. Al no desarrollar los artículos que cita la Constitución española (arts. 9, 17, 24 y 53) no sé la aplicación que se pretende de ellos al presente caso, pero me imagino que el 9 se referirá al criterio o principio de jerarquía normativa, y los 24 y 53 a la protección judicial. El artículo 17 citado, para mí resulta una incógnita traerlo a colación, ya que, como todos sabemos, se refiere a la libertad de las personas, y en la actualidad parece que es el tema a discutir con la conocida Ley Corcuera y su anticonstitucionalidad.

La Dirección General ante los hechos no entra en la problemática de la contradicción evidente y aplica, siguiendo el criterio registral y el del presidente del Tribunal de Justicia, el párrafo 2.º del artículo 199. La prohibición de disponer decretada y anotada preventivamente encaja en la literalidad del citado artículo y de ahí que este alto organismo aplique la misma sanción: no cabe cancelación por caducidad sobre la base de una instancia privada en que se solicite.

Pero yo me pregunto si cabría en estos casos de anotaciones prorrogadas y dictadas judicial o administrativamente alegar el abandono del pleito, la separación del mismo o la caducidad de la instancia, o en aquellos otros que señala el *Boletín de Cataluña* en la que dictada una sentencia de remate el acreedor no insta la vía de apremio y la tiene inmovilizada, o cuando se manda alzar el embargo o se enajane o adjudique la finca en pago. Todos ellos extraídos del artículo 206 del Reglamento Hipotecario, harán innecesaria la aplica-

ción del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario al desaparecer las razones que guiaron al legislador a dictarlo: hacer efectivo el resultado de una sentencia firme que no tiene posibilidad de dictarse. Urge estudiarse el tema ante una presunta reforma del Reglamento y una precisión de los que en el año 1959 fue una improvisación de «buena fe».

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

UN CASO DE MANDAMIENTO DE PRORROGA DE ANOTACION QUE LLEGA TARDE AL REGISTRO. (RESOLUCIÓN DE 5 de diciembre de 1991. BOE DE 25 DE ENERO DE 1992.)

Antecedentes.—Con fecha 5 de noviembre de 1990 se libra por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Barcelona mandamiento de prórroga de embargo que se había practicado en una finca sita en San Genís de Palafolls, perteneciente al entonces Registro de la Propiedad de Arenys de Mar, hoy Pineda de Mar.

Calificación registral.—Presentado dicho mandamiento en el Libro-Diario de operaciones del Registro a las nueve horas del día 15 de noviembre de 1990 fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «No se practica la prórroga del embargo a que se refiere el precedente mandamiento porque, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, el embargo quedó caducado con fecha 14 de noviembre. Dicho defecto se considera insubsanable.—Pineda de Mar, a 3 de diciembre de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.

Recurso gubernativo.—El Procurador de los Tribunales don Angel Montero Brusell, en representación del «Banco de Huelva, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota denegatoria y alegó: Que el citado mandamiento fue enviado por correo certificado al Registro de Pineda de Mar, según comprobante, el día 12 de noviembre de 1990 y fue debidamente entregado a su destinatario al día siguiente, como consta en el documento expedido por el Negociado de Reclamaciones de la sucursal número 1 de la oficina de Barcelona, siendo firmado su «recibí» por el destinatario, por lo que no hay duda que el mandamiento llegó al Registro dentro del plazo y antes de la fecha de caducidad de la anotación de embargo, por lo que al no existir duda sobre este particular se solicita que se ordene al Registrador la práctica de la prórroga del embargo, y ello tanto si se estima como fecha la del 12 de noviembre de 1990, en que el mandamiento tuvo su entrada en Correos, como el 13 de noviembre de 1990 en que se entregó al Registrador.

Informe del Registrador.—El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó: Que el mandamiento tuvo entrada en la oficina del Registro el día 15 de noviembre de 1990, según resulta del asiento 4.905 del Libro de Entrada y del asiento 872 del Libro Diario número 6 y por eso no pudo practicarse la prórroga ordenada al haber caducado la anotación el 14 de noviembre (arts. 77 y 86 LH). Se justifica la llegada del mandamiento del Registro con la certificación expedida por el jefe de la oficina técnica de Correos de Pineda de Mar, en donde consta que fue el día 15 de noviembre de 1990. El hecho que