

acciones o participaciones en otras pueden hacer variar totalmente el objeto social de la primera sociedad anónima, sin que los socios puedan ejercitar el derecho de separación cuando hay cambio de objeto social que determina el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Respecto al objeto social, las Resoluciones DGRN de 31 de marzo y 25 mayo 1986, 11 mayo y 17 noviembre 1989, 16 marzo y 20 diciembre 1990.

RICARDO EGEA IBÁÑEZ
Registrador de la Propiedad

LA ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO DICTADA EN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE RECAUDACION NO PUEDE SER CANCELADA POR CADUCIDAD, DESPUES DE PRORROGADA, HASTA QUE SE JUSTIFIQUE LA TERMINACION DEL PROCEDIMIENTO.—POR RAZONES DE ANALOGIA SE APLICA A DICHAS ANOTACIONES LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 199.2 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. (RESOLUCIÓN DE 25 DE MAYO DE 1990. BOE DE 26 DE JUNIO DE 1990.)

Hechos.—I. El día 9 de julio de 1980 y en virtud de un mandamiento expedido el día 6 de mayo del mismo año por la Recaudación de Tributos del Estado en la Zona 13 de Granollers se practicó anotación preventiva de embargo a favor del Estado sobre la mitad indivisa de las fincas números 1.157 y 1.727, pertenecientes a doña Hilda Gragagnolo Daiqui, en el expediente administrativo de apremio instruido en dicha Reclamación de Tributos, en reclamación de 4.753.989 pesetas, más otras 950.798 pesetas por morosidad en el pago y otras 500.000 pesetas presupuestarias para costas y otras responsabilidades; en total, 6.204.787 pesetas. Dichas anotaciones preventivas fueron prorrogadas por cuatro años más por orden del Recaudador de Tributos del Estado antes citado y en virtud de mandamiento expedido en la referida Recaudación en 28 de mayo de 1984. Con referencia a las indicadas fincas fue expedida la certificación prevenida en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario en virtud de mandamiento de la Recaudación de fecha 6 de mayo de 1980, según notas extendidas con fecha 9 de julio de 1980, al margen de las anotaciones preventivas citadas.

El «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», adquirió la mitad indivisa de las referidas fincas en virtud de Auto de adjudicación de fecha 8 de marzo de 1985, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de la villa de Calamocha y su partido en juicio ejecutivo 43/182 seguido contra doña Hilda Bragagnolo.

Dicha entidad bancaria, al amparo de lo establecido en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, por instancia de fecha 2 de noviembre de 1988, solicitó al señor Registrador la expedición de certificación de títulos y cargas de las fincas referidas. La certificación fue expedida el día 26 del mismo mes y año, y en la misma se dice con relación a la mitad indivisa de la finca registral 1.157, propiedad del «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», bajo epígrafe 3.ºb), que la misma está gravada con la anotación preventiva de embargo letra A, prorrogada por la anotación letra F, tomada en favor del Estado en méritos del expediente administrativo de apremio instruido en la Recaudación de Tributos del Estado de la Zona 13 de Granollers contra doña Hilda Gragagnolo; y respecto a la mitad indivisa de la finca registral 1.727,

perteneciente a la misma entidad bajo el epígrafe 5.c), que la misma está gravada con idéntica carga que la anterior en méritos de la anotación preventiva letra B, prorrogada por la letra J.

El día 16 de enero de 1989, el Letrado don Carlos Ruiz Rodríguez, en representación del «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», dirigió instancia al señor Registrador de la Propiedad número 2 de Granollers en la que se solicitaba la cancelación de las anotaciones preventivas letras A y B de las fincas citadas y se extiendan las oportunas notas marginales de cancelación por caducidad, en virtud de los mismos fundamentos que se exponen en el apartado III.

II. Presentada la instancia citada anteriormente el día 10 de febrero de 1989 en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Granollers, fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Granollers número 2. Denegada la práctica de la cancelación solicitada por cuanto al haber sido prorrogada la anotación preventiva de embargo sólo puede ser cancelada por resolución definitiva firme dictada por la autoridad competente de conformidad al artículo 86 de la Ley Hipotecaria y artículo 199 del Reglamento en relación con los artículos 4, párrafo 1.º, del Código Civil, y 3 de la Ley Hipotecaria.

Granollers, 17 de febrero de 1989.—El Registrador, *Carlos Permanyer Casas*.—Firma ilegible.—Sellado».

III. El Procurador de los Tribunales don Manuel Gramunt de Moragas, en representación del «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que las anotaciones preventivas de embargo letras A y B de las fincas 1.157 y 1.727, respectivamente, estando vigentes fueron prorrogadas por otros cuatro años, según consta textualmente en las anotaciones letras F y J, por lo que habiendo sido presentados los mandamientos de embargo el día 8 de mayo de 1980, el plazo de caducidad prorrogado de aquéllas vencía el día 8 de mayo de 1988. Que como el Registrador al expedir la certificación hizo constar la existencia de las anotaciones preventivas de embargo antes citadas y no procedió a su cancelación en aplicación de lo dispuesto en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, el «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», al amparo de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, con fecha 16 de enero de 1989, dedujo instancia en la que solicitaba la expresa cancelación de las anotaciones de embargo, que fue denegada por la nota de calificación objeto de este recurso. Que el artículo 77 de la Ley Hipotecaria establece como causa de extinción de las anotaciones preventivas la caducidad de las mismas frente a la extinción por cancelación. Caducidad y cancelación son figuras jurídicas hipotecarias diferentes y, si acaso, opuestas. La primera se produce por el mero transcurso del tiempo, en tanto que la segunda se opera vigente en el tiempo la anotación, por las causas y en la forma que regula la legislación hipotecaria. Que los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 206, párrafo 13, del Reglamento establecen el principio general de la caducidad de las anotaciones preventivas, y con carácter de excepción a dicho principio se encuentra lo establecido en el artículo 199 del citado Reglamento. Que la nota de calificación es inexacta y parcial, y por ello caprichosa, conculcando los preceptos que la misma indica, así como lo establecido en los artículos 1 y 3 del Código

Civil y 9.3 de la Constitución española. Que la excepción recogida en el artículo 199 del Reglamento Hipotecario sólo compete a las anotaciones preventivas dictadas por la autoridad judicial, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Código Civil se debe entender por autoridad judicial aquellos órganos institucionales a los que compete el ejercicio de la potestad jurisdiccional, Juzgados y Tribunales, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y cualquier otra interpretación quebraría además el principio de jerarquía normativa. Que las anotaciones preventivas de embargo cuya caducidad se pretende hacer constar fueron tomadas en virtud del mandamiento expedido por el señor Recaudador de Tributos del Estado, Zona 13 de Granollers, que no debe ser considerado autoridad judicial por todo lo expuesto. Que en este caso concreto tampoco procede la aplicación analógica de lo regulado para la autoridad judicial por cuanto existe regulación específica del procedimiento recaudatorio en vía de apremio, y el artículo 121 del Reglamento General de Recaudación establece la sujeción a lo dispuesto en la Ley y Reglamento Hipotecario de los mandamientos de embargo expedidos en méritos de procedimiento recaudatorio de apremio.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que del examen del artículo 86 de la Ley Hipotecaria se deduce que la prórroga de la anotación preventiva puede ser practicada por: *a)* instancia de los interesados; *b)* autoridades que las decretaron. Que son: *a')* la autoridad judicial, y *b')* las autoridades administrativas. Que a tenor de lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 199 del Reglamento Hipotecario quedan claras dos cosas: primera, que la anotación preventiva prorrogada por instancia del interesado caduca sin más por el hecho de transcurso de la prórroga de cuatro años, y segunda, que la anotación preventiva prorrogada por orden de la autoridad judicial no se cancela por caducidad después de vencida la prórroga hasta que haya recaído la resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubiera sido decretada. Que el problema sólo se plantea con referencia a la anotación preventiva prorrogada por mandamiento a la autoridad administrativa, pues se trata de un supuesto no previsto expresamente en el texto de la Ley y que debe resolverse de una de las formas siguientes: *a)* considerando el mandamiento de la autoridad no judicial como instancia privada de los interesados y, por tanto, cancelando la anotación preventiva una vez vencida la prórroga, y *b)* considerando el mandamiento de la autoridad administrativa como un supuesto análogo al de la autoridad judicial, por emanar también de una autoridad, por practicarse mediante mandamiento, por decretarse en un procedimiento de Derecho público y por referirse, en el caso presente, a un procedimiento recaudatorio que conviene no se cancele por caducidad hasta que haya recaído resolución definitiva, como en el supuesto judicial. Que en el caso que se estudia, dado que la norma no contempla el supuesto específico, se debe aplicar analógicamente la norma jurídica de supuestos semejantes entre las que se aprecia identidad de razón, según el artículo 4 del Código Civil; y en este sentido, parece que el mandamiento de la autoridad judicial administrativa tiene más analogía con el mandamiento de la autoridad judicial que con la instancia de los interesados, ambos previstos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Que el artículo 3 de dicha Ley establece una consideración análoga a las resoluciones de la autoridad judicial y a las de las autoridades administrativas. Que los principios

generales del Derecho imponen la consideración de que el mandamiento de la autoridad administrativa, que embarga bienes a favor del Estado y ordena la práctica de la anotación preventiva y su prórroga tiene mayor analogía con el mandamiento de la autoridad judicial que con la simple instancia de los interesados. Aplicar soluciones parciales de la Ley o el Reglamento Hipotecario sería considerar la ciencia del Derecho como una simple masa de disposiciones aisladas e incoherentes, en contradicción con los criterios normales de interpretación de las normas jurídicas señaladas en el artículo 3 del Código Civil. Que el espíritu y finalidad de las normas se ven claramente en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, del que se deduce la asimilación total de los mandamientos de la autoridad judicial y administrativa.

V. El presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador fundándose en que el principio de caducidad de las anotaciones preventivas queda bien reflejado en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y tan sólo hay una excepción a este principio en el supuesto de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial, no por la administrativa. Aparte de que, en el presente caso, con la pervivencia de la anotación preventiva se garantizaría con exceso unos derechos tributarios a favor del Estado que el mismo abandona al no finalizar en tiempo prudencial su expediente de apremio contra la deudora dueña de una mitad indivisa de las fincas sobre las que se realiza la anotación preventiva.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 129 y 132 de la Ley General Tributaria, 32 y 33 de la Ley General Presupuestaria, 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se pretende que en virtud de solicitud del titular de derecho afectado se proceda a cancelar por caducidad una anotación preventiva de embargo ordenada en procedimiento administrativo de apremio para el cobro de débitos fiscales, toda vez que extendida en mayo de 1980 y prorrogada en mayo de 1984, habían transcurrido los ocho años desde su extensión al tiempo de solicitarse su cancelación.

2. Debe tenerse en cuenta la distinción sustancial entre el embargo y su reflejo registral; aquél como limitación del derecho afectado con alcance *erga omnes*, y ésta como medida de publicidad que asegure el pleno desenvolvimiento de tal eficacia general. Sobre esta distinción, los principios de nuestro sistema registral imponen tanto la posibilidad de la constatación tabular de toda situación de trascendencia real (arts. 2 LH y 7 RH) como la de subsistencia de tal reflejo mientras continúe vigente la situación reflejada (cfr. también art. 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 embargo 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 no concluya; si el Ordenamiento posibilita su adopción en el momento inicial, carece de sentido cortar su vigencia en un 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. Por ello es por lo que el artículo 199 del Reglamento Hipotecario exige para la cancelación de las anotaciones ordenadas por la autoridad judicial, una vez vencida la prórroga de los cuatro años prevista en el artículo 86 de la Ley, la justificación de la terminación del procedimiento en que se decretaron, lo que al no haberse acreditado en el presente supuesto impide acceder a la cancelación solicitada.

4. Ciertamente, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario no contempla expresamente esta hipótesis de las anotaciones ordenadas por el funcionario competente para la tramitación del procedimiento administrativo de apremio para el cobro de débitos fiscales; no obstante, la identidad sustancial entre este supuesto y el contemplado en la norma reglamentaria avocan ineludiblemente a la aplicación de la misma solución; cuando además está legalmente establecido que el mandamiento de embargo por deudas tributarias expedido por el ejecutor competente tendrá «el mismo valor que si se tratara de mandamiento judicial de embargo» (cfr. art. 132 LGT).

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

Comentarios críticos.—Esta resolución que maneja los conceptos de caducidad, cancelación y analogía exige la averiguación de la razón que al legislador le indujo a redactar el artículo 199 del Reglamento Hipotecario en aparente contradicción con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Puede haber razones a favor y en contra de la solución que se le da al tema y, además, está la aplicación de la «analogía», pues el caso que se plantea no supone una prórroga judicial de la anotación, sino que se trata de una prórroga administrativa. Y ahí está en pie de guerra si uno y otro procedimiento —judicial y administrativo— pueden equipararse. La última reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 10/1992, de 30 de abril) que establece ciertas obligaciones a realizar por los Registradores de la Propiedad fue hace poco interpretada «semioficialmente» por C. HERNÁNDEZ CRESPO (que aludía a ciertas reuniones con las cúpulas jurisdiccionales) en el sentido de que dicha reforma se aplicaba solamente a los procedimientos ejecutivos y de apremio de carácter judicial, quedando «excluidos» los referentes al procedimiento administrativo de apremio y a los que se deriven del campo laboral. La resolución que comentamos es contraria a esta idea mantenida por nuestro antiguo decano y entiende, como veremos, que hay razones de analogía suficientes para operar con los mismos mimbres. El comentarista siente auténtico gozo en destacar estas contradicciones, que pueden llevarnos a descubrir el claro camino que debemos seguir.

En mi afán sistemático, vamos a proceder a la precisión de diversos puntos: la razón que justifica la norma del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, su posible contradicción con la normativa legal del artículo 86 de la Ley Hipotecaria y el criterio analógico que para el caso concreto aplica la Dirección General. Debo añadir que, aparte de algún comentario leído con cierta prisa, hay en el Seminario del Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña (que ha tenido la grandeza de no cambiar de nombre) una consulta aportada al mismo sobre el tema y que utilizaré a través de éste mi comentario (*Boletín del Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña*, núm. 37, junio 1992, pág. 10). Vamos con todo.

A) *Razones justificativas del artículo 199 del Reglamento Hipotecario.*— Para explicar estas razones hay que acudir a la fuente, y LA RICA es el que nos va a sacar de dudas respecto al problema. El nos explica cómo y porqué surge el artículo citado.

LA RICA (*Comentarios a la reforma del Reglamento Hipotecario*, Madrid, 1959, pág. 139) destaca cómo la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944, en su artículo 76 establecía la caducidad a los «cuatro años» de las anotaciones preventivas, concediendo la posibilidad de una prórroga única por otros cuatro años.

Ello, con ser una medida de «purga» de los Registros chocaba con el principio que inspiraba la nueva Ley, ya que según la Exposición de Motivos aludía a la finalidad que perseguían las anotaciones preventivas de demanda y de embargo: asegurar el cumplimiento de las resoluciones de la autoridad judicial, tratando de evitar la figura del tercero y facilitando la posibilidad de la ejecución del fallo. Contra esa finalidad chocaba la norma de «caducidad» de las anotaciones preventivas judiciales y que ya puso de relieve la Resolución de 7 de marzo de 1957. Ante la imposibilidad de conceder una «segunda» prórroga, pues para ello había que modificar la Ley, al artículo 199 del Reglamento Hipotecario se le añadió un segundo párrafo, que dice: «*Las anotaciones preventivas ordenadas por 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 el que la anotación preventiva y su prórroga hubieran sido decretadas.*»

El mismo autor, que ya había tocado el tema genérico de la caducidad de anotaciones («La caducidad de las anotaciones preventivas judiciales», en *Revista de Derecho Privado*, año 1952, págs. 893 y sigs.), se preguntaba: ¿No rebasa el Reglamento el límite de su contenido normativo invadiendo campos reservados a la Ley, puesto que era un precepto legal el que establecía la caducidad de los cuatro años de toda clase de anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, y la posibilidad de una prórroga por otro plazo igual de cuatro años? Y rotundamente contesta: Ciertamente, el Reglamento se «desvía» un tanto de la dirección legal. Sin embargo, da dos razones absolutorias que justifican la desviación:

— Que el precepto del artículo 86, en lo que se refiere a las anotaciones de demanda y embargo, se juzgaba por gran parte de la opinión doctrinal contradictorio de lo dispuesto en el artículo 83 de la propia Ley que determina que las anotaciones hechas en virtud de providencia judicial no pueden cancelarse sino por providencia ejecutoria.

— 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, lo atenúe, modifique e interprete en forma más justa para los supuestos anormales que puedan presentarse.

Este segundo argumento —con todos los grandes respetos que me merece la autoridad de autor— no es de recibo y se acerca mucho a la cita que hace muy poco hacía PECES BARBA («Ley y conciencia», en *ABC* de junio de 1992) de la obra de SÓFOCLES *Antígona* sobre el tema de la desobediencia de las leyes sobre la base de una justicia superior o la apreciación del arzobispo de Pamplona —metido a jurista— monseñor CIRARDA (*ABC* de 13 de junio de 1992),

que considera que la conciencia prevalece ante la Ley. De todo esto podríamos ocuparnos otro día, aunque ya el tema casi se agotó con los famosos estudios sobre el Derecho justo e injusto de los juristas alemanes. No volvamos a ROMANONES: que ellos hagan las leyes y que me dejen hacer los Reglamentos.

Para la posterior doctrina tampoco es válido el primer argumento que utiliza LA RICA. Se oponen abiertamente ROCA SASTRE, LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA, que consideran que tanto el artículo 83 como el 86 de la Ley Hipotecaria son perfectamente compatibles, ya que se refieren a conceptos diferentes, pues mientras el artículo 83 se refiere a la cancelación de asientos vigentes con plenitud de efectos, el artículo 86 se refiere a la cancelación por caducidad al haber transcurrido el plazo de vigencia, dejando dicho asiento de producir efectos a partir de ese momento. JOSÉ M.^a RIFÁ SOLER (*La anotación preventiva de embargo*, Editorial Montecorvo, 1983) apoya estas últimas tesis, las refuerza con la Resolución de 16 de marzo de 1959 y considera que el Reglamento Hipotecario no puso punto final a una contradicción que no existía, sino que impidió que las anotaciones preventivas judiciales cuya prórroga se hubiese solicitado caducaran automáticamente una vez transcurrido el plazo de aquélla, evitando así que se vieran perjudicados los derechos del acreedor demandante o ejecutante garantizados registralmente.

Frente a esa posibilidad —que podría hasta llegar a justificar el criterio de la reforma— surgen los derechos de otras personas, como el caso que cita el *Boletín de Cataluña* del comprador que inscribió después de la anotación, pero siendo su escritura de fecha anterior a ella pretende —ante la inactividad del acreedor— obtener la cancelación de la anotación prorrogada, o la del mismo acreedor, que por haber desistido del procedimiento solicita del Registrador la cancelación de «su» anotación. Los casos se pueden multiplicar, pero conviene más claridad que acumulación de supuestos. Por ello pasamos al segundo punto.

B) *Contradicción del Reglamento Hipotecario con la normativa legal.*—De lo dicho anteriormente se desprende que la reforma reglamentaria estableció una especie de «excepción» al principio general de caducidad del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que se aplica a todas las anotaciones preventivas menos a las de origen judicial. MENCHEN BENÍTEZ (*La cancelación de cargas caducadas en el Registro de la Propiedad: algunos de sus problemas*, RCDI, 1962, pág. 826) entendió que el Decreto que modifica el Reglamento Hipotecario se «excedió en su cometido» y realiza funciones encomendadas a la Ley. RIFÁ SOLER (*ob.cit.*) alega en apoyo de esa misma tesis que en el artículo 207 del Reglamento Hipotecario se contrapone la cancelación de un asiento vigente a la cancelación por caducidad, no exigiendo en último caso mandamiento judicial para la cancelación. Otro argumento que ofrece este mismo autor es el que se desprende del artículo 174.3.º *in fine*, en el que se exceptúa la necesidad de resolución judicial el caso de cancelación por caducidad al haber transcurrido el plazo legal establecido. Cita las Sentencias de 28 de junio de 1966 y 28 de enero de 1960, así como las Resoluciones de 16 de marzo de 1959 y 9 de noviembre de 1955.

Pero J. M. GARCÍA GARCÍA, *Código de legislación hipotecaria y Registro Mercantil*, Madrid, 1986, considera que el artículo 199.2 del Reglamento no es conforme con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. ROCA SASTRE (*Derecho hipotecario*, III, 1979, pág. 39) da una interpretación basada en la distinción entre la «extinción por caducidad» del asiento y la cancelación por las causas que

prevén los artículos 198 y 206 del Reglamento Hipotecario. No puede decirse que el caso que contempla el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, en su párrafo 2.º, sea de «cancelación por caducidad», ya que ésta se produciría en el mismo momento en que se dicta la sentencia firme de forma automática, pudiendo el titular registral burlar la efectividad de la sentencia. El supuesto —entiende el autor citado— debe entenderse como una excepción al principio general de caducidad, considerando que las anotaciones preventivas de origen judicial «no caducarán nunca» y sí podrán cancelarse en los casos previstos en los artículos 198 y 206 del Reglamento Hipotecario.

Ante todo ello y para evitar más citas, es preciso concluir que del criterio general que establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria hay que exceptuar lo referente a las anotaciones preventivas judiciales que, una vez prorrogadas por los cuatro años que la Ley señala, quedan prorrogadas indefinidamente. Lo cual supone una grave «contradicción» entre la disposición reglamentaria y la Ley Hipotecaria. Urge, como se dice en el *Boletín de Cataluña*, que en una próxima reforma se adecue este precepto aceptando el posible medio jurídico de prórrogas sucesivas, aunque también ello iría contra lo dispuesto en la misma Ley.

En la proyección de todo lo apuntado, que incide sobre los hechos de esta resolución, hay que destacar cómo la parte que interpone el recurso sólo en forma incidental se ocupa del problema, ya que donde insiste es en el de la analogía que luego tratamos, y sólo se limita a decir sobre la base del artículo 77 de la Ley Hipotecaria que la caducidad y la cancelación son figuras hipotecarias distintas y, si acaso, *diferentes*. La primera se produce por el transcurso del tiempo, en tanto que la segunda se opera vigente en el tiempo la anotación por las causas y en la forma que regula la legislación hipotecaria. Aunque apunta el recurrente argumentos válidos, no los desarrolla y profundiza en la medida que podría tener lugar un argumento a su favor. Es cierto que cancelación, caducidad y conversión son «conceptos» diferentes, pero la «forma» de hacer constar en el Registro la extinción de la anotación por diversas causas o por caducidad es la «cancelación», marginando el problema de si la anotación caducada automáticamente produce o no efectos aun no estando cancelada. Es decir, el plazo de caducidad que se establece legalmente para las anotaciones preventivas —cuyo destino, según LA RICA, es caducar o convertirse en inscripción definitiva— es publicar «temporalmente» una situación que cesa cuando la caducidad se produce o cuando la cancelación se practica, pues en el caso de la conversión «renace» la anotación con las vestimentas de la inscripción.

Las alegaciones del Registrador en defensa de su nota caen en la trampa que le proporciona la literalidad del precepto reglamentario 199.2 y se aparta, como hemos visto antes, del criterio mantenido por ROCA SASTRE. Lo mismo le sucede a los argumentos que emplea la Dirección General, pues eluden el tema de la contradicción legal y van a dar solución positiva al recurso sobre la base de criterios de analogía.

Mi opinión en este caso —partiendo de la contradicción reglamentaria frente a la legal— es que al profundizar en el principio de publicidad registral —cuya reforma procesal debe estudiarse con cautela— es preciso distinguir la vigencia inatacable frente a terceros de lo que el Registro publica y las excepciones que a ello suponen casos como el de la caducidad legal o la pactada (caso de la opción). Es evidente que una hipoteca, aun extinguida en la realidad, sigue produciendo efectos frente a terceros si no cancela debida-

mente, lo mismo que cualquier otro derecho real; pero no sucede así con las anotaciones preventivas que están afectas a caducidad, lo cual supone que llegado el plazo se extingue el asiento, aunque tal caducidad no afecte al posible derecho que la anotación garantiza. En derecho de opción la cosa cambia, pues parece que la caducidad afecta al derecho y no al asiento, y por eso la Dirección General, en 30 de julio de 1990, no admite la aplicación del artículo 353 del Reglamento Hipotecario y el asiento seguirá publicando un derecho cuyo ejercicio en tiempo deberá acreditarse debidamente. Ante estas consideraciones, creo que el motivo del recurso debió abarcar el tema de fondo de la contradicción y tener en cuenta esos derechos de aquellos titulares que se ven afectados por la falta de una resolución firme que permita la cancelación.

C) *Criterio analógico*.—La base del recurso es, si cabe, la analogía de lo preceptuado en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario a procedimientos o autoridades que no sean judiciales. El tema, que en apariencia puede carecer de trascendencia, la va a tener en lo sucesivo a la vista de la Ley 10/1992, de 30 de abril, sobre la modificación parcial de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Los argumentos de la parte recurrente debieron insistir en el argumento de la «contradicción» existente y en la imposibilidad de excepciones al principio general de caducidad, pero se desvió intentando evitar la analogía entre la autoridad judicial y la administrativa. El artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario sólo a las anotaciones preventivas judiciales se refiere.

El argumento del Registrador —que es el que va a prevalecer— tiene la fuerza de la aplicación analógica apoyándose en el artículo 4 del Código Civil y en el artículo 3 de la misma Ley Hipotecaria, donde a la documentación judicial se la equipara a la administrativa. Lo mismo sucede en esa serie de reformas reglamentarias que han acercado una y otra documentación al someterla a calificación, destacando la fuerza de la presunción de validez y ejecutoriedad de los actos administrativos asimilables a la fuerza ejecutiva del principio de «firmeza de la cosa juzgada». La Dirección General —a diferencia del auto presidencial del Tribunal de Justicia— inclina la balanza y aplica el criterio analógico sobre la base del artículo 132 de la Ley General Tributaria que considera al mandamiento de embargo «el mismo valor que si se tratara de mandamiento judicial de embargo».

La facultad calificadora de los Registradores de la Propiedad respecto de los documentos administrativos arranca del Real Decreto de 3 de agosto de 1876, en donde se equiparan éstos a los judiciales («ya aparezcan expedidos por cualquier otro funcionario público del orden administrativo o judicial»); y aunque administración y jurisdicción son cosas diferentes, don JERÓNIMO GONZÁLEZ tuvo la intuición de la asimilación al decir: «Acaso en los documentos administrativos y mientras esta rama jurídica no se coloque al nivel de sus hermanas, puede aconsejarse una mayor intromisión a fin de evitar extralimitaciones en los procedimientos...» Bien; en el año en que se introduce el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario (1959) aún el documento administrativo no había alcanzado «el nivel de sus hermanas», y la prueba está en el antiguo artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Con esto quiero decir que la intención del legislador, la *mens legislatoris*, era circunscribir la norma a los documentos procedentes de la *autoridad judicial*. El cambio actual parece permitir el criterio analógico, pero hay que tener un gran cuidado, pues la analogía puede extender el campo de las «notificaciones» a procedimientos

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