

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16914** *Resolución de 9 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cornellá de Llobregat, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don V. M. R. S., abogado, en nombre y representación de don A. F. A., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cornellá de Llobregat, doña María del Rosario Molina Navarro, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita por don A. F. A. el día 5 de marzo de 2021 se solicitó la cancelación por caducidad de dos anotaciones de embargo sobre la finca registral número 8.115 del Registro de la Propiedad de Cornellá de Llobregat:

- La anotación letra A de fecha 9 de diciembre de 1983, prorrogada por la C el día 28 de diciembre de 1987, y nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas de fecha 12 de marzo de 2008.
- La anotación letra B de fecha 12 de diciembre de 1983, prorrogada por la D de fecha 28 de diciembre de 1987, y nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas de fecha 15 de julio de 1986.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cornellá de Llobregat, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1049.  
Diario: 104.  
Entrada: 3636/2021.  
Fecha Presentación: 15/04/2021.  
Titular o presentante: don V. R.  
Solicitante: A. F. A.  
Fecha del título: cinco de Marzo del año dos mil veintiuno.

Calificado el precedente documento y en virtud de dicha calificación, he cancelado por caducidad la anotación de embargo letra B, prorrogada por la D, por nota extendida a su margen, al folio 122 del libro 120, finca número 8115.

Al margen de la anotación practicada se ha extendido nota de afección fiscal por el pago del Impuesto.

Al practicar la anotación, he cancelado por caducidad, 1 nota de afección fiscal.

De conformidad con el artículo 434 párrafo 3.º del Reglamento Hipotecario, se advierte de la existencia de notas de expedición de certificación de título y cargas relativas a procedimientos de ejecución sobre esta finca, según consta en la nota simple que se acompaña a continuación.

El CRU de esta finca consta en la nota simple que se acompaña a continuación. Finca no coordinada gráficamente con el Catastro a esta fecha (art.10.4 L. H.)

No se ha practicado la cancelación de la anotación de embargo letra A -practicada el 9 de diciembre de 1983, prorrogada por la anotación letra C el 28 de diciembre de 1987-, por no haber transcurrido 20 años desde la fecha de la última nota de expedición de certificación de cargas derivada del mismo procedimiento -12 de marzo de 2008-.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 1, 2, 18, 20, 210 apartado 1 de la regla octava; resolución de 15 de junio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública - BOE 209/2020-.

No se cancela la anotación de embargo letra A, prorrogada por la C, al existir una nota a su margen de expedición de certificación para dicho procedimiento, de fecha 12 de marzo de 2008, y por tanto no se cumplen los plazos establecidos en apartado 1 de la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta calificación podrá: (...)

Cornellá de Llobregat, a 4 de mayo de 2021. La registradora (firma ilegible) Fdo. M.<sup>a</sup> Rosario Molina Navarro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don V. M. R. S., abogado, en nombre y representación de don A. F. A., interpuso recurso el día 16 de junio de 2021 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Alegaciones

Primera. Esta parte muestra su total disconformidad respecto a la calificación efectuada por la Sra. Registradora de la Propiedad correspondiente al citado Registro, por cuanto entendemos que la misma no es ajustada a Derecho, y, por tanto, lesiva para el legítimo derecho de mi mandante Sr. D. A. F. A. (dicho sea en estrictos términos de dialéctica jurídica y con el debido respeto).

Segunda. Los antecedentes del presente recurso, son los siguientes:

I. Mi mandante Sr. F. A., es titular de la plena propiedad de la finca que a continuación se describe:

«Finca de Cornellá de Llobregat Núm. 8115 Idufir: 08023000102071

Descripción de la finca:

Número Veintiocho. Piso (...); de superficie sesenta y cinco metros cinco decímetros cuadrados. Linda: al frente, caja escalera y vivienda puerta cuarta misma planta; izquierda entrando, con vivienda segunda propia planta; derecha, con fachada lateral a zona jardín y al fondo, con fachada posterior a zona jardín. Cuota: tres enteros treinta y tres centésimas por ciento.

Referencia catastral: 3194509DF2739C0032UW

Inscrita al Tomo 449, Libro 449, Folio 183, Inscripción 4.<sup>a</sup>

II. En la hoja correspondiente a dicha finca, consta anotado el siguiente embargo:

«- Anotado en el tomo 120, libro 120, folio 121, anotación letra A de fecha 9 de diciembre de 1983.

Con una anotación preventiva de embargo tomada sobre esta finca a favor de Banco de Financiación Industrial, S.A., porque por providencia dictada en el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Barcelona, en autos de juicio ejecutivo número 1035/83-C, seguidos contra A. F. C., titular de esta finca, con carácter ganancial, se ordenó el embargo sobre la misma para responder de diecinueve mil quinientos

setenta y tres euros sesenta y cinco céntimos de principal y otras seis mil diez euros doce céntimos para intereses y costas; según mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número tres de Hospitalet, el veinte de septiembre de mil novecientos ochenta y tres, que se presentó y motivó la anotación letra A, vigente, de fecha 9 de diciembre de 1983, obrante al folio 121, del tomo y libro 120 del archivo. Prorrogada por la anotación letra C, de fecha veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y siete.

Al margen de la anotación letra A, aparecen dos notas de expedición de certificación de cargas para los mismos autos, con fechas siete de marzo de mil novecientos ochenta y seis y doce de marzo de dos mil ocho.

– Anotado en el tomo 120, libro 120, folio 122, anotación letra B de fecha 12 de diciembre de 1983.

Con una anotación preventiva de embargo tomada sobre esta finca a favor de Banco de Financiación Industrial, S.A., porque por providencia dictada en el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Barcelona, en autos de juicio ejecutivo número 1032/83, seguidos contra A. F. C., titular de esta finca, con carácter ganancial, se ordenó el embargo sobre la misma para responder de veintiún mil ciento treinta y seis euros noventa y nueve céntimos de principal y otras seis mil diez euros doce céntimos para intereses y costas; según mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Hospitalet, el veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta y tres, que se presentó y motivó la anotación letra B, vigente, de fecha doce de diciembre de mil novecientos ochenta y tres, obran/e al folio 122, del tomo y libro 120 del archivo.

Prorrogada por la anotación letra D, de fecha veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y siete. Al margen de la anotación B, aparece nota de haberse expedido certificación de título de propiedad y cargas para los mismos autos, con fecha quince de julio de mil novecientos ochenta y seis.»

III. Mediante Instancia privada de fecha 11 de junio de 2021, mi mandante solicitó la cancelación de ambas anotaciones de embargo, alegando que las mismas databan de fechas 9 y 12 de diciembre de 1983, prorrogados en fecha 28 de diciembre de 1987, sin que conste a partir de esta última fecha (es decir, desde hace más de treinta y tres años) ningún tipo de actuación por parte del Juzgado, con el objeto de proceder a la ejecución de dichas cargas.

IV. Que es por este motivo que se solicitaba la cancelación de dichas anotaciones de embargo, por el transcurso un plazo superior a 20 años, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del Artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, de conformidad con el cual:

«Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.»

V. Se alegaba en este caso concreto, que de acuerdo con la reciente doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de Manilva [sic], dicha norma, es de aplicación a las anotaciones de embargo, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo; remitiéndonos en este aspecto a la resolución de fecha 15 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que reitera la citada doctrina ya establecida en su resolución de fecha 22 de noviembre de 2019.

VI. Acogiéndose a esta doctrina, la Sra. Registradora de Cornellá de Llobregat, calificó el documento presentado por mi mandante positivamente, por lo que respecta a la anotación de embargo Letra B, prorrogada por la D, y procedió a cancelar la misma

por caducidad, pero denegó dicha caducidad por lo que respecta a la anotación letra A, prorrogada por la Letra C, por cuanto:

«No se ha practicado la cancelación de la anotación de embargo letra A -practicada el 9 de diciembre de 1983, prorrogada por la anotación Letra C el 28 de diciembre de 1987-, por no haber transcurrido 20 años desde la fecha de la última nota de expedición de certificación de cargas derivada del mismo procedimiento -12 de marzo de 2008.-»

Tercera. Pues bien, llegados a este punto, esta parte recurre mediante el presente escrito la citada denegación del embargo Letra A, prorrogado por Letra C, al entender que se halla en el mismo supuesto de caducidad que el otro embargo cancelado.

Y ello por cuanto entendemos que la mera solicitud de certificación de cargas de la finca, no implica en modo alguno una «reclamación de la obligación garantizada», sino un mero trámite procesal, previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, que «per se» no implica reclamación alguna de deuda, sino tan sólo una mera constatación de las posibles cargas anteriores que puedan pesar sobre la finca, tras la cual no se ha llevado trámite alguno de ejecución de la finca durante el período nada desdeñable de más de 13 años.

Pero es que, a mayor abundamiento, desde que se prórroga la anotación de embargo Letra A. en fecha 28 de diciembre de 1987, mediante la correspondiente Letra C, y hasta que se emite dicho certificado de cargas, en el mes de marzo de 2008, transcurren más de 20 años, por lo que es evidente que dicha caducidad de la anotación de embargo ha tenido lugar con anterioridad a la emisión del certificado de cargas de constante referencia, y -en consecuencia- debe de ser igualmente cancelado.

Es por este motivo que la posterior emisión del certificado de cargas, no «convalida» el período de inacción y de paralización del expediente de ejecución durante el transcurso de 20 años, siendo además este período notablemente superior al mayor plazo de prescripción previsto en nuestro Derecho común y especial, para obligaciones de cualquier naturaleza contractuales o extracontractuales».

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el 23 de junio de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86, 157 y 210 de la Ley Hipotecaria; 199 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 y 14 y 21 de junio y 3 de diciembre de 2007; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005, 16, 17, 18 y 21 de febrero de 2006, 16 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, 11 de mayo y 4 de junio de 2010, 18 de junio de 2011, 8 de junio y 23 de noviembre de 2012, 10 de junio de 2014, 18 de mayo de 2016, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2017, 12 de enero de 2018 y 22 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020.

1. Se debate en el presente recurso si procede cancelar una anotación preventiva de embargo en virtud de instancia privada en la que se solicita la aplicación del artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria.

La anotación preventiva de embargo letra «A» sobre la finca registral número 8.115 del término municipal de Cornellá, fue practicada en fecha 9 de diciembre de 1983 en favor de «Banco de Financiación Industrial, S.A.». Consta mediante nota al margen de la anotación «A» la expedición de certificación de dominio y cargas de fecha 12 de marzo

de 2008, en relación con el procedimiento que motivó la citada anotación preventiva. Dicha anotación «A» fue prorrogada con fecha 28 de diciembre de 1987, según resulta de la anotación «C» de prórroga.

La registradora suspende la cancelación por no haber transcurrido 20 años desde la fecha de la última nota de expedición de certificación de cargas derivada del mismo procedimiento -12 de marzo de 2008-.

La recurrente entiende que procede la cancelación al amparo de lo previsto en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria y lo indicado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 22 de noviembre de 2019.

2. En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo que se plantea el problema de la posible caducidad de esta anotación preventiva de embargo prorrogada.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. La normativa aplicable a estos supuestos debe ser la vigente en ese momento es decir la recogida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, antes de la reforma de dicho artículo que introdujo la propia Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, siendo necesaria una sola prórroga de la anotación, lo cual supone en el caso que nos ocupa la vigencia de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende.

Según la Resolución de 30 de noviembre de 2005 de este Centro Directivo «las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento judicial «presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000», resultando así que el momento clave a los efectos de saber si se les aplica una u otra legislación es el de la práctica del asiento de presentación, con independencia de la fecha de la resolución judicial en que se hubiera acordado»; la legislación anterior aplicable es la del artículo 199 del Reglamento Hipotecario (virtualmente derogado hacia el futuro por la Ley de Enjuiciamiento Civil), según el cual esas anotaciones practicadas y prorrogadas con anterioridad tienen prácticamente una duración indefinida: las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas.

Según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, «las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas». Este párrafo fue introducido en la reforma reglamentaria aprobada por Decreto de 17 de marzo de 1959, y tuvo por objeto impedir toda indefensión del anotante, al no prever el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su primitiva redacción (la anterior a la modificación operada en el mismo por la Ley de Enjuiciamiento Civil), exclusivamente una única prórroga de cuatro años.

En efecto, el texto del artículo 86, apartado primero, de la Ley Hipotecaria que estuvo vigente hasta el día 8 de enero de 2001 venía a establecer que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquellas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, se permitía una única prórroga por un plazo de cuatro años más. La existencia de esta prórroga única de cuatro años venía provocando especiales problemas en el caso de las anotaciones preventivas judiciales, por lo que en la reforma reglamentaria de 1959 se consideró que debían mantener su



vigencia durante toda la vida del proceso, teniendo en cuenta que la duración de éste no es previsible, e incluso que puede tener una duración superior a los cuatro años.

Por otro lado, la introducción del párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario supuso la prórroga indefinida de estas anotaciones preventivas judiciales hasta que se dictara resolución firme en el proceso en que se hubieran adoptado, de manera que no caducaban por transcurrir el plazo de cuatro años.

En este sentido se expresa la Exposición de Motivos del Decreto de 17 de marzo de 1959, donde puede leerse: «La prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial en determinadas circunstancias estaba impuesta por la experiencia procesal y era unánimemente solicitada para impedir que la caducidad de tales asientos se convirtiera en arma inadmisibles de litigantes de mala fe». Esta finalidad fue asumida con claridad por este Centro Directivo en Resoluciones de 25 de septiembre de 1972, 24 y 25 de mayo de 1990, 11 de abril de 1991, 29 de mayo de 1998, 6 de marzo de 1999 y 6 de mayo de 2000, entre otras muchas.

La nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en virtud de la disposición final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, incorpora en este punto una importante innovación: la posibilidad de solicitar, no una única prórroga, sino prórrogas sucesivas. En este sentido, para evitar la caducidad, se hace necesario solicitar sucesivas prórrogas de todas las anotaciones preventivas, incluidas las judiciales, sin que se pueda entender que éstas, una vez prorrogadas, no caducan hasta que así lo ordene expresamente la autoridad que las decretó. Desde esta perspectiva, el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario debe considerarse derogado.

Ocurre sin embargo que, desde el punto de vista de Derecho transitorio, en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, existían numerosas anotaciones preventivas, prorrogadas muchos años antes, sobre las que podía dudarse si iban a continuar o no en dicha situación de prórroga indefinida.

Todo cambio legislativo plantea el problema de decidir por qué legislación deben regirse los actos realizados y las situaciones creadas bajo el imperio de la antigua ley, cuyos efectos todavía persisten en el momento de entrar en vigor la ley nueva.

Eso es lo que ocurría con las anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no contempló expresamente el problema.

No obstante, cabía interpretar, aplicando los principios que inspiran la disposición transitoria séptima de la Ley 1/2000, que las anotaciones practicadas antes de entrar en vigor la ley debían seguirse rigiendo por la legislación anterior, aunque podría pedirse y obtenerse su revisión y modificación con arreglo al nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Aun teniendo en cuenta este principio, parecía dudosa la solución a adoptar en cuanto a las anotaciones prorrogadas judicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, regidas por el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario.

Así cabía interpretar que tales anotaciones prorrogadas ya no estaban sujetas a prórroga indefinida, sino que transcurridos los primeros cuatro años, debía solicitarse una nueva prórroga. Lo que ocurre es que en ese momento (el de entrada en vigor de la Ley 1/2000) podían existir prórrogas judiciales que hubieran durado ya cuatro años, de manera que una interpretación rigurosa de este principio obligaría a solicitar la prórroga en el mismo momento de entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entendiéndose caducadas en caso contrario.

Con el objeto de resolver estos problemas de Derecho transitorio, se dictó la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la de 30 de noviembre de 2005.

Se consideró derogado el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, con base a lo cual se determinó lo siguiente: «el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en

vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior. Por el contrario, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos». A ello se añade en el punto VI: «Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga».

El fundamento del criterio interpretativo de este Centro Directivo fue incrementar la seguridad jurídica, de tal manera que las diversas situaciones posibles en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil no ofrecieran dudas.

De esta manera, podían plantearse tres posibilidades diferentes.

En primer lugar, la de aquellas anotaciones preventivas que se solicitasen a partir de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que quedaban sujetas al artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción, es decir, sometidas a un plazo de caducidad de cuatro años, siendo susceptibles de prórrogas sucesivas.

En segundo lugar, estaban las anotaciones preventivas practicadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se sometían a este mismo régimen, es decir, caducaban a los cuatro años, pero admitían prórrogas sucesivas con arreglo al nuevo régimen, y no una única prórroga como ocurría con anterioridad.

Finalmente estaba el caso de las anotaciones preventivas prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este tercer supuesto, siendo la prórroga, y no la anotación, lo que se había practicado antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, la solución adoptada es que continuaran rigiéndose por la anterior legislación, aplicándose lo dispuesto en el artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, considerándose por tanto la prórroga indefinida, sin necesidad de solicitar su renovación a los cuatro años.

En definitiva, con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la Resolución 30 de noviembre de 2005, quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas y que no cabe su cancelación por caducidad. Por el contrario, si la prórroga se ha decretado expresamente y presentado en el Registro con posterioridad a la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuatro años, podrá cancelarse por caducidad cuando transcurra el plazo de prórroga sin que se haya vuelto a prorrogar. Criterio que ha sido confirmado en numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), dándose ahora por reproducidas, sin que proceda ahora recogerlas de nuevo en toda su extensión.

3. Ahora bien, en el presente caso el interesada solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, cuando dice: «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha afirmado que «para comprender cuál sea la eficacia de la anotación preventiva de un embargo, es preciso tener en cuenta que el

embargo es la afectación de unos bienes concretos y determinados a un proceso, con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a normal término una ejecución procesal, y que origina un derecho de análogas características al real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y se puede hacer valer frente a todos. Es decir, concurren en él las dos facultades esenciales del derecho real, a saber: el «ius persecuendi», que autoriza a hacerse con el bien aunque su titularidad haya variado con posterioridad al embargo mismo, y el «ius prioritatis», que garantiza al primer embargante la preferencia jurídica en la satisfacción de su derecho. Es por tanto un verdadero derecho de realización de valor, en funciones de garantía del cumplimiento de una obligación, que necesita, para desarrollar toda su eficacia real, que se haga constar en el Registro de la Propiedad, mediante la correspondiente anotación preventiva, que viene a complementarlo» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 y 14 y 21 de junio y 3 de diciembre de 2007).

En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución en curso mediante la afección «erga omnes» del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el modo de reparto del precio obtenido en la venta de aquél (cfr. Resolución 19 de diciembre de 2017).

Por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. Resolución 11 de septiembre de 2006).

Es por ello, que la anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución 21 de noviembre de 2006).

4. Sentadas tales premisas, se plantea el problema objeto de este recurso, desde cuándo hay que efectuar el cómputo del plazo de veinte años que señala el precepto.

En este sentido la Resolución de 15 de junio de 2020 señaló que el plazo previsto en el citado artículo 210 de la Ley Hipotecaria se cuenta desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas).

Por tanto, existiendo en el presente caso dicha nota marginal de fecha 12 de marzo de 2008, no procede la cancelación del embargo por no haber transcurrido el plazo de 20 años.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.