

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7836** *Resolución de 7 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Aguilar de la Frontera, por la que se deniega la cancelación de una prórroga de una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don D. M. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, don Francisco Manuel Galán Quesada, por la que deniega la cancelación de una prórroga de una anotación de embargo.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, de fecha 20 de noviembre de 2022, don D. M. M. solicitaba la cancelación de la prórroga de la anotación preventiva de embargo que gravaba la finca registral número 28.905 del término municipal de Puente Genil.

##### II

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

«Calificado el precedente documento, instancia suscrita el 20 de noviembre de 2022, por don D. M. M., presentada que fue bajo el asiento 597 del Diario 155, el registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su reglamento, deniega la práctica de la operación solicitada, en base a los siguientes

#### Hechos:

1. No procede la práctica de cancelación de la anotación de embargo letra “E”, la cual fue practicada el día 28 de mayo de 2018 y prorrogada por la de la letra “G”, el día 18 de julio de 2022, en virtud de mandamiento librado el día 16 de junio de 2022. En la fecha de presentación del mandamiento de prórroga -el día 23 de junio pasado- se encontraba vigente la anotación prorrogada, de conformidad con la suspensión de plazos establecida por el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. Por ello, debe denegarse la cancelación interesada en el documento. Este defecto se considera insubsanable.

2. Debe observarse que no aparece notarialmente legitimada la firma de la instancia calificada, por lo que no es posible comprobar su autenticidad. Defecto subsanable.

#### Fundamentos de Derecho:

De conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria:

“Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las

autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos.

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

Por otra parte, debe tenerse en cuenta la suspensión de plazos establecida en el artículo 42 del Real Decreto-ley de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, según el cual:

“Durante la vigencia del estado de alarma y, en su caso, las prórrogas del mismo que pudieran acordarse, se adoptarán las siguientes medidas:

Primera. Se suspende el plazo de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo.

Segunda. El cómputo de los plazos se reanudará al día siguiente de la finalización del estado de alarma o de su prórroga en su caso.”

Tal suspensión quedó alzada por la Disposición Adicional 4.<sup>a</sup> del Real Decreto-ley 21/2020, de marzo.

En base a ello, en el momento de presentarse el mandamiento de prórroga de la anotación preventiva letra E, ésta se encontraba vigente, en aplicación de dicha suspensión de plazos. En relación al funcionamiento de dicha suspensión puede consultarse la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2021 cuyo fundamento jurídico 4.<sup>o</sup> se expresa en los siguientes términos:

“...La disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, en relación a la caducidad de los asientos registrales suspendidos en virtud del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, determina:

‘Con efectos desde el 10 de junio de 2020, se alza la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, reanudándose su cómputo en esa misma fecha’.

De esta misma forma, mediante la disposición adicional cuarta del citado Real Decreto-ley, se levanta la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales establecidos mediante el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, permitiendo de este modo acompasar el levantamiento de los plazos de caducidad de los asientos registrales con el de los plazos administrativos y el de los plazos judiciales, cuya suspensión se ha levantado, respectivamente, el 1 y el 4 de junio, mediante el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo.

Por su parte la Instrucción de 4 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Pública y Fe Pública, sobre levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19 dispone en su apartado primero que:

‘El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales que hubiesen quedado suspendidos en virtud de lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, es decir, asientos de presentación, anotaciones preventivas, menciones, notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, seguirá en suspenso hasta el

levantamiento de la suspensión en este ámbito. El cómputo de los plazos se reanudará, por tanto, al día siguiente de la finalización del estado de alarma y de sus prórrogas, en los términos establecidos por el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, o el día de la expresa derogación del artículo 42'.

El día de la expresa derogación del artículo 42 tuvo lugar el día 10 de junio de 2020, en el mismo día de la publicación de la Instrucción de 4 de junio de 2020.

La Dirección General ha acordado resolver la consulta por parte del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, sobre la forma de cómputo de los plazos de vigencia de los asientos, dados los días en que han estado interrumpidos en los siguientes términos:

'Primero. El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo que entró en vigor el estado de alarma, hasta el 9 de junio, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020.

Segundo. A partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma:

1. Se reanudará el cómputo de los plazos de los asientos de presentación vigentes al inicio del estado de alarma, hasta el máximo de 60 días hábiles desde su vigencia conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria. A estos efectos el día 10 de junio de 2020 se considerará como el primero del levantamiento de la suspensión

2. Los asientos de presentación practicados durante el estado de alarma, inician el cómputo de su vigencia el día 10 de junio de 2020.

3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales.'

Así pues, en materia de anotaciones preventivas sujetas al plazo ordinario del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, practicado y vigente a fecha 14 de marzo de 2020, el cómputo para su caducidad habrá de hacerse de fecha a fecha, ampliándose en 88 días naturales adicionales a la misma.

Este plazo en días naturales, como excepción al artículo 109 del Reglamento Hipotecario, se justifica en la propia singularidad de las circunstancias que han motivado el estado de alarma. Nótese, en cualquier caso, que la suma de 88 días naturales a la fecha en que, de no haber mediado la suspensión por el estado de alarma se hubiese producido la caducidad, arroja el mismo resultado que el que supondría reanudar el cómputo desde el día 10 en junio de 2020 por el número de días que faltasen para su caducidad; es decir, se trata de una forma de computar más sencilla que simplifica el cálculo sin variar su resultado, cumpliendo así con lo previsto por la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio..."

Segundo. En cuanto a la necesidad de que la instancia aparezca debidamente legitimada, ello resulta de lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario.

En base a todo ello, dada la naturaleza insubsanable del defecto advertido en primer lugar, procede denegar la práctica de la rectificación solicitada, la cual se estima improcedente por quien suscribe, de conformidad con los artículos 40, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

En Aguilar de la Frontera, a 23 de noviembre de 2022. El registrador (firma ilegible)  
Fdo.: Francisco Manuel Galán Quesada.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don D. M. M. interpuso recurso el día 27 de diciembre de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. La nota de calificación denegatoria dice: “No procede la práctica de cancelación de anotación de embargo letra E, la cual fue practicada el 28 de mayo de 2018 y prorrogada por la letra G el día 18 de julio de 2022, en virtud de mandamiento librado el día 16 de junio de 2022. En la fecha de presentación del mandamiento de prórroga -el día 23 de junio pasado- se encontraba vigente la anotación prorrogada, de conformidad con la suspensión de plazos establecida por el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. Por ello, debe denegarse la cancelación interesada en el documento. Este defecto se considera insubsanable”.

Y como fundamentos de derecho cita la nota de calificación negativa el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, artículo 42 del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo y resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2021 (BOE 4 de enero de 2022).

Segunda. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece que las anotaciones preventivas caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, pudiéndose prorrogar por un plazo de 4 años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

En el presente caso la anotación preventiva de embargo se practicó el día 28 de mayo de 2018 y el mandamiento ordenando la prórroga según dice el Registro de Aguilar de la Frontera se presentó el día 23 de junio de 2022. En consecuencia, los cuatro años habían transcurrido y no debió de realizarse la prórroga de la anotación preventiva ordenada por el Juzgado de Instrucción de Burgos.

Sin embargo, la nota de calificación del Registrador para justificar que la anotación preventiva de embargo está bien realizada utiliza el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo publicado con motivo del Covid-19 y la resolución de la Dirección General de 23 de diciembre de 2021.

Al presente caso, entendemos que no le son aplicables el artículo 42 y resolución antes citada por las siguientes razones:

El artículo 42 en su texto original que aparece en el boletín Oficial del Estado el día 18 de marzo de 2020 dice literalmente lo siguiente: “Durante la vigencia del Estado de alarma y, en su caso, las prórrogas del mismo que pudieran acordarse se adoptarán las siguientes medidas:

Primera. Se suspende el plazo de caducidad de los asientos de presentación de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo.

Segunda. El cómputo de los plazos se reanudará al día siguiente de la finalización del estado de alarma o de su prórroga en su caso”.

La resolución de 23 de diciembre de 2021 dice que el cómputo para la caducidad habrá de hacerse de fecha a fecha, ampliándose en 88 días naturales adicionales a la misma, contando desde el día 14 de marzo hasta el 9 de junio de 2020 en que estuvo vigente el estado de alarma.

Tercera. Respecto del presente caso, es decir una anotación preventiva de embargo practicada el día 28 de mayo de 2018 y que el mandamiento de prórroga se presenta el día 23 de junio de 2022, no es posible aplicarle el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020 ni la resolución de 23 de diciembre de 2021, solo sería aplicable el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la razón es la interpretación que se ha de hacer correcta del artículo 42, porque la misma suspende el plazo de caducidad de las anotaciones preventivas susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo durante la vigencia del estado de alarma (88 días), es decir, que la norma afecta exclusivamente a las anotaciones preventivas susceptibles de cancelación durante

esos 88 días, sin embargo a las anotaciones preventivas que no fueran susceptibles de cancelación durante esos 88 días la norma no le afecta.

Cuarta. La anotación preventiva practicada el día 28 de mayo de 2018 caducó el 28 de mayo de 2022, cuando se suspenden los plazos es el día 14 de marzo de 2020 y quedaron suspendidos hasta el día 9 de junio de 2020. En ese intervalo de tiempo la anotación preventiva objeto del presente recurso, es decir la de 28 de mayo de 2018 no fue susceptible de cancelación porque la anotación preventiva había desplegado todos sus efectos el día 28 de mayo de 2018, y esos efectos no desaparecerían hasta el 28 de mayo de 2022. Los 88 días no paralizaron los citados efectos jurídicos, sin embargo, interpretar que una vez caducada la anotación preventiva hay que añadir 88 días a las anotaciones que no fueren susceptibles de cancelación en ese período concreto del estado de alarma, sería perjudicar a los deudores y obtener indebidamente un beneficio el acreedor que ve incrementado el plazo de caducidad de su anotación y que infringe el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Quinta. Entendemos perfectamente la norma cuando dice que se suspende el plazo de caducidad de las anotaciones preventivas susceptibles de cancelación durante la vigencia del estado de alarma. Lo fundamental, es la expresión que utiliza el texto legal porque si hubiese querido que de esos 88 días disfrutaran todas las anotaciones preventivas no tendría por qué haber agregado la expresión susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, sin embargo al agregar esa expresión: "susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo" solo se está refiriendo el legislador que la norma afecta exclusivamente, a los asientos registrados susceptibles de cancelación en el período comprendido entre el día 14 de marzo y 9 de junio de 2020.

En el presente caso está claro que en ese período de tiempo la anotación preventiva practicada el día 28 de mayo de 2018 no fue susceptible de cancelación, por tanto no puede verse perjudicados mis derechos aplicando erróneamente la norma del citado artículo 42 cuando lo procedente es aplicar exclusivamente para el compareciente lo preceptuado por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que en consecuencia solicito de esa Dirección General ordene al Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera cancele la anotación preventiva de prórroga indebidamente realizada y en consecuencia ordene igualmente la cancelación de la anotación preventiva de embargo practicada el día 28 de mayo de 2018, puesto que el 28 de mayo de 2022 había caducado y el mandamiento de prórroga del Juzgado de Burgos fue presentado el día 23 de junio y por tanto fuera del plazo de caducidad de los cuatro años a que se refiere el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de junio y 1 de septiembre de 2000, 10 de octubre y 12 de noviembre de 2002, 25 de junio y 3, 4, 5, 6, 8, 9 y 27 de septiembre de 2003, 9 de junio de 2009, 11 de marzo de 2010, 25 de octubre de 2011, 19 de mayo, 20 de julio y 17 de diciembre de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, y las

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 20 de abril de 2021 y 28 de julio de 2022.

1. Se pretende en este recurso dejar sin efecto la prórroga de una anotación de embargo ya practicada en los libros del Registro por considerar la parte recurrente que la anotación ya estaba caducada cuando se presentó el mandamiento en el Registro.

La anotación inicial (letra E) se practicó el día 28 de mayo de 2018, presentándose el mandamiento que ordenaba la prórroga el día 23 de junio de 2022.

El registrador practicó la prórroga de la anotación el 18 de julio del mismo año (mediante la anotación letra G), por entender que al plazo de caducidad de cuatro años fijada por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria deben añadirse los 88 días naturales que los plazos de los asientos registrales estuvieron suspendidos como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, en aplicación del artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, y la doctrina de este Centro Directivo.

Sin embargo, estima la parte recurrente que la anotación no debió prorrogarse, por estar ya caducada cuando se presentó el mandamiento. A su juicio, el plazo del citado artículo 86 de la Ley Hipotecaria únicamente podría verse incrementado en 88 días naturales, durante los cuales se suspendieron los plazos de prescripción y caducidad de acciones y derechos, conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19.

En relación con el segundo de los defectos señalados por el registrador no ha sido objeto de recurso.

2. Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (como es la prórroga de la anotación preventiva en este caso) ni para decidir sobre cualquier otra pretensión del recurrente que no esté directa e inmediatamente relacionada con la calificación del registrador, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con ello, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. No obstante lo anterior, en el caso concreto de este expediente, resulta conveniente aclarar dos cuestiones planteadas por la parte recurrente.

En primer lugar, lo relativo al plazo de suspensión de los asientos registrales durante la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19.

El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma, ordenó en sus disposiciones adicionales segunda y tercera la suspensión de los plazos procesales y administrativos, en los términos previstos en las mismas; y en la disposición adicional cuarta, la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos que «quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren». Esta última disposición se consideró aplicable plenamente a los registros de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles, por la disposición cuarta de la Resolución de esta Dirección General de 15 de marzo de 2020 por la que se acordaban medidas tras la declaración del estado de alarma.

Posteriormente, se promulgó un artículo específico en la materia que nos ocupa, el 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, cuya rúbrica era la

«suspensión del plazo de caducidad de los asientos del registro durante la vigencia del real decreto de declaración del estado de alarma» que estableció lo siguiente:

«Durante la vigencia del estado de alarma y, en su caso, las prórrogas del mismo que pudieran acordarse, se adoptarán las siguientes medidas:

Primera. Se suspende el plazo de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo.

Segunda. El cómputo de los plazos se reanudará al día siguiente de la finalización del estado de alarma o de su prórroga en su caso.»

Como vemos, son normas distintas, que tienen un ámbito de aplicación diferente. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, alude a los plazos de caducidad y prescripción de derechos y acciones, mientras que el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, se refiere expresamente a la suspensión del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas. Este último precepto es el que debe ser aplicado al caso concreto de ese expediente cuya problemática radica precisamente en el cómputo de los plazos de una anotación preventiva y no en el ejercicio de un derecho como erróneamente considera la parte recurrente.

En cuanto al levantamiento de la suspensión de los plazos, el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma, alzó la suspensión de los plazos administrativos y procesales, así como la de los de prescripción y caducidad de acciones y derechos a través de sus artículos 8, 9 y 10, con efectos desde el día 1 de junio de 2020 en el caso de los procesales y desde el día 4 de junio de 2020 en los dos restantes.

Pero ello no afectó a la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales previsto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, que no fue derogado por el mencionado Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo.

Así se reconoció por esta Dirección General en su Instrucción de 4 de junio de 2020, sobre levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19, que acordó lo siguiente: «Primero: El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales que hubiesen quedado suspendidos en virtud de lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, es decir, asientos de presentación, anotaciones preventivas, menciones, notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, seguirá en suspenso hasta el levantamiento de la suspensión en este ámbito. El cómputo de los plazos se reanudará, por tanto, al día siguiente de la finalización del estado de alarma y de sus prórrogas, en los términos establecidos por el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo o el día de la expresa derogación del artículo 42».

La disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, dispuso: «Con efectos desde el 10 de junio de 2020, se alza la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, reanudándose su cómputo en esa misma fecha». Y en coherencia con ello derogó el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

Ante las dudas interpretativas surgidas como consecuencia de la fecha de entrada en vigor de la mencionada Instrucción y del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio (prevista en ambos casos el 11 de junio de 2020), y la fecha de alzamiento de la suspensión del cómputo de los plazos registrales (10 de junio de 2020), esta Dirección General en Resolución de 11 de junio de 2020, de consulta del Colegio de Registradores

de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales, acordó lo siguiente:

«Primero El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020.

Segundo A partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma: (...) 3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales.»

Así pues, en materia de anotaciones preventivas sujetas al plazo ordinario del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, practicado y vigente a fecha 14 de marzo de 2020, el cómputo para su caducidad habrá de hacerse de fecha a fecha, ampliándose en 88 días naturales adicionales a la misma.

Este plazo en días naturales, como excepción al artículo 109 del Reglamento Hipotecario, se justifica en la propia singularidad de las circunstancias que han motivado el estado de alarma. Nótese, en cualquier caso, que la suma de 88 días naturales a la fecha en que, de no haber mediado la suspensión por el estado de alarma se hubiese producido la caducidad, arroja el mismo resultado que el que supondría reanudar el cómputo desde el día 10 de junio de 2020 por el número de días que faltasen para su caducidad; es decir, se trata de una forma de computar más sencilla que simplifica el cálculo sin variar su resultado, cumpliendo así con lo previsto por la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio.

Aplicando el conjunto normativo examinado al caso de este expediente, resulta que tomada la anotación el día 28 de mayo de 2018, su caducidad no se produciría hasta adicionar a la fecha de la anotación, los cuatro años (contados de fecha a fecha) previstos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y los 88 días naturales durante los que el plazo estuvo suspendido.

En consecuencia, fue correcta la actuación del registrador al practicar la prórroga, toda vez que el mandamiento se presentó mientras estaba vigente la anotación (el día 23 de junio de 2022).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 7 de marzo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.