



## **INSTRUCCIÓN de 12 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en la nueva redacción dada por la disposición novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.**

**Fecha:** 2000-12-12 12:00:00

**Fecha de Publicacion en el BOE:** 2000-12-22 12:00:00

**Marginal:** 69421281

### **TEXTO COMPLETO :**

INSTRUCCIÓN de 12 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en la nueva redacción dada por la disposición novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Introducción

Mediante escrito de fecha 24 de noviembre de 2000, don Jorge Castelló Navarro, Decano Presidente del Ilustre Colegio de Procuradores de Valencia, consulta el alcance de la modificación 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, así como si dicha modificación legislativa afecta a las anotaciones preventivas ya prorrogadas. También realiza una consulta sobre la misma materia don Alberto Martínez Hernansaez, Abogado, y doña María Rosa Rebollo González, Registradora de la Propiedad de Toledo número 1, quien, asimismo, pide el criterio de este Centro Directivo sobre la clase de resolución judicial procedente para practicar anotaciones preventivas de embargo ; sobre quién debe realizar las comunicaciones a titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta en las ejecuciones sobre bienes hipotecados ; y sobre la fecha determinante de la aplicación de la nueva redacción dada al artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

Visto el artículo 273 de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1474/2000, de 4 de agosto, sobre estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia, esta Dirección General, dada la importancia de las cuestiones planteadas, acuerda resolver la consulta a través de una Instrucción de alcance general, en los términos que se expresan a continuación:

I. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a través de la disposición final novena, apartado 2, da nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en los siguientes términos:

"Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas 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."

II. Con ello se recoge legislativamente la posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado en orden a que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de cualquier clase se debe computar a contar desde la misma fecha de la anotación, y no desde la del asiento de presentación del mandamiento que las motiva. Al mismo tiempo se aclara la necesidad de prorrogar sucesivamente las anotaciones preventivas, sin que quepan las prórrogas indefinidas.



III. Se debe entender derogado, a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley 1/2000, por ser esta norma de mayor rango y posterior, el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, el cual ha venido amparando que las anotaciones preventivas prorrogadas no caduquen hasta que se ordenase así expresamente por la autoridad que las decretó.

IV. Ahora bien, 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.

V. Los plazos de las prórrogas que se practiquen a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley 1/2000, serán los que expresamente determinen las autoridades competentes para ordenar la prórroga (con el máximo de cuatro), a diferencia del régimen aún vigente en el que las anotaciones preventivas prorrogadas lo son de manera indefinida, con independencia del número de años por el que se ordenara la prórroga. Cabrá por tanto prórrogas por plazo diferente al de cuatro años (plazo máximo pero no único), sin perjuicio de lo cual si el mandamiento se limita a ordenar la prórroga de la anotación sin expresar su duración, deberá entenderse que lo es por el plazo máximo de cuatro años previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

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.

VII. La fecha determinante del nuevo régimen será la de presentación en el Registro de la Propiedad del mandamiento de prórroga de la anotación preventiva, con independencia de cuál sea la fecha de la resolución acordándola, conforme al criterio general de que la fecha de inscripción se retrotrae al momento del asiento de presentación (cfr. artículo 24 Ley Hipotecaria).

VIII. El mismo criterio deber seguirse en la aplicación del nuevo artículo 134 de la Ley Hipotecaria, que será aplicable a los mandamientos cancelatorios presentados en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva Ley, con independencia de cuál sea la fecha de la resolución judicial que lo acuerde.

IX. Las comunicaciones a titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, a que se refiere el artículo 689 en relación con el 659 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, las realizará el Registrador de la Propiedad tratándose de ejecuciones iniciadas con arreglo a la citada Ley (cfr. disposición transitoria séptima de la Ley 1/2000). Las ejecuciones hipotecarias que aún se tramiten por el procedimiento judicial sumario con arreglo al artículo 131 de la Ley Hipotecaria todavía vigente, las realizará el Juez, aunque el mandamiento ordenándolas se presente una vez en vigor aquella.

X. La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil atribuye competencia a los Secretarios Judiciales en materia de actos procesales de comunicación, entre los que figuran los mandamientos para ordenar el libramiento de certificaciones, testimonios y cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la propiedad, Mercantiles, de Buques, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, Notarios o Agentes de Juzgado o Tribunal (artículos 149 y 152), entre las cuales deben entenderse incluidas las anotaciones preventivas y sus prórrogas.

El mandamiento podrá ser expedido por el Oficial del Juzgado en quien haya delegado el Secretario, de



---

conformidad con el artículo 485 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. En tal mandamiento deberá constar la fecha de la resolución por la cual se ha acordado la práctica de la anotación, que podrá ser adoptada por diligencia de ordenación o propuesta de providencia o auto a instancia del mismo Secretario Judicial o por auto judicial.

XI. En cuanto al asiento procedente para hacer constar la manifestación de los acreedores anteriores al gravamen que se ejecuta, sobre subsistencia y cuantía de los créditos, a que se refiere el artículo 657 de la nueva Ley será una nota marginal (cfr. por analogía artículo 240 del Reglamento Hipotecario), cuya vigencia será la del asiento de inscripción o anotación preventiva a cuyo margen se practique.

Madrid, 12 de diciembre de 2000.-La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sres. Registradores de la Propiedad y Mercantiles.