

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**750** *Resolución de 25 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Paterna n.º 2, a practicar la cancelación de una anotación de embargo preventivo a favor de la Agencia Tributaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. G. A., como administradora única de la sociedad «Mac Dunlevy Española, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Paterna número 2, don Javier Solá Palerm, a practicar la cancelación de una anotación de embargo preventivo a favor de la Agencia Tributaria.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por doña M. M. G. A., como administradora única de la sociedad propietaria de determinada finca, «Mac Dunlevy Española, S.L.», presentada el 22 de junio de 2011 en el Registro de la Propiedad de Paterna número 2, se solicitó certificación de dominio y cargas y la cancelación de una anotación preventiva de embargo y su prórroga (anotaciones letras A y B, de 29 de diciembre de 2008 y 11 de junio de 2009, respectivamente). Dicha anotación se practicó como medida cautelar al amparo del artículo 81 de la Ley General Tributaria.

##### II

Dicha certificación fue expedida el 24 de junio de 2011, si bien consta en la misma que se deniega la cancelación solicitada, con base en el siguiente: «...fundamento de Derecho: 1º. Las anotaciones de embargo caducan a los cuatro años, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. No existe en la Ley General Tributaria (artículos 81 y concordantes) precepto referido al Registro de la Propiedad, por lo que rige la norma general. Esta idea está recogida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2010 (BOE 24 de abril)... [sigue ofrecimiento de recursos]».

##### III

Mediante escrito presentado en plazo en esta Dirección General que entró en el referido Registro de la Propiedad el 29 de julio de 2011, doña M. M. G. A., como administradora única de la sociedad «Mac Dunlevy Española, S.L.», interpuso recurso contra dicha calificación, en el que alega lo siguiente:

Otros registros de la Propiedad de Valencia han cancelado por caducidad otras anotaciones preventivas trabadas sobre bienes de «Mac Dunlevy Española, S.L.», como consecuencia del mismo expediente y conforme a mandamientos de anotación y de prórroga de la misma fecha, con lo que se produce un agravio comparativo por parte del Registro de la Propiedad de Paterna número 2.

Hasta la fecha, ha sido doctrina pacífica de la Dirección General de los Registros y del Notariado la de admitir que en materia tributaria, la vigencia de los embargos preventivos, cuando se trata de medidas cautelares, no es la establecida con carácter general por la Ley Hipotecaria, sino que su plazo, queda constreñido al establecido en la Ley Tributaria, de forma y manera que el hecho de que en el año 2010 pudiera dictarse una resolución

en sentido contrario, no puede, en forma alguna, entenderse constitutivo de nueva jurisprudencia, por tratarse de una resolución aislada, que no ha sido objeto de confirmación mediante otras resoluciones de fecha posterior.

Es evidente que la Ley Hipotecaria constituye legislación de carácter general, específicamente reguladora de las inscripciones, anotaciones y demás operaciones de las que se toma nota en el Registro de la Propiedad y sus libros, siendo esta la legislación aplicable, siempre que no exista una legislación especial que pueda alterar o modificar sus parámetros. Pero es también evidente que la legislación tributaria, que tiene la consideración de legislación especial, con sus pautas de reconocimiento y defensa de los derechos del contribuyente, ha configurado en términos perfectamente claros las medidas cautelares que puedan adoptarse en cualesquiera expedientes y muy especialmente, el plazo de vigencia de tales medidas cautelares, que no es otro que el de seis meses.

La propia Agencia Estatal de Administración Tributaria, habiéndose anotado el embargo preventivo, como medida cautelar, sobre este inmueble en fecha diciembre de 2008, no toma en consideración la presunta validez de la anotación por plazo de cuatro años, sino que en el siguiente mes de junio de 2009, es decir poco antes de cumplirse los seis meses de la vigencia, procede a la solicitud de anotación de la prórroga.

Al margen de los plazos de validez de las anotaciones de embargo practicadas como consecuencia de decisiones adoptadas por la autoridad judicial, o la autoridad administrativa, en otro tipo de procedimientos, cuando de medidas cautelares se trata, en un procedimiento tributario, su plazo de validez es únicamente de seis meses en la anotación inicial y de otros seis meses como consecuencia de la primera y única prórroga que la legislación tributaria permite a la Agencia Estatal de Administración Tributaria llevar a cabo.

En definitiva, tratándose de una anotación preventiva de embargo consecuente con medida cautelar de índole tributaria, la vigencia, tanto de la anotación, como de su prórroga, como expresamente se deduce de los actos propios de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, es de seis meses exclusivamente, por lo que, datando la prórroga de junio de 2009 y habiendo transcurrido con gran exceso el plazo de seis meses, procede acordar su cancelación.

#### IV

Mediante escrito con fecha de 8 de agosto de 2011, el registrador de la Propiedad, don Javier Solá Palerm, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 81, 104, 128 y 173 de la Ley General Tributaria; y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de noviembre de 2004, 9 de junio de 2009 y 11 de marzo de 2010.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia por la que el titular registral de una finca gravada con una anotación de embargo preventivo (letra A, de 29 de diciembre de 2008) en favor de la Agencia Tributaria, prorrogada por seis meses (según anotación letra B, de 11 de junio de 2009), solicita la cancelación de dichas anotaciones por caducidad, al haber transcurrido los seis meses de prórroga de la medida cautelar.

El registrador deniega la cancelación porque, a su juicio, el plazo de seis meses al que se refiere el solicitante rige en relación con el procedimiento tributario entablado, pero no existe en la Ley General Tributaria norma alguna referida al Registro de la Propiedad que establezca la caducidad de la anotación cautelar, por lo cual se debe aplicar a la misma el plazo general de caducidad de las anotaciones preventivas de embargo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que es de cuatro años.

2. La cuestión debatida debe resolverse según la doctrina sentada por esta Dirección General en la Resolución de 11 de marzo de 2010, citada en la calificación impugnada, y, por tanto, procede confirmar el defecto invocado por el registrador.

En efecto, el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan sólo la de hacer efectivo «erga omnes» el embargo trabado.

Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

3. La distinción entre el plazo de duración del embargo y de caducidad del asiento determina que si la conversión se acuerda después de transcurrido el plazo de seis meses desde que se acordó el embargo preventivo, no procederá la práctica de la anotación de conversión del embargo preventivo en definitivo, debiendo procederse a la cancelación de la anotación del embargo preventivo y a la práctica de una nueva anotación con la prioridad o rango que corresponda a la fecha de presentación del mandamiento y no la que correspondía a la anotación de embargo preventivo. También puede suceder que se haya acordado la conversión dentro del plazo de seis meses desde la adopción de la medida cautelar, pero se presente en el Registro el mandamiento de anotación de conversión en definitivo del embargo, después de transcurrido el plazo de vigencia de la anotación, no siendo tampoco posible practicar la anotación de conversión por haber caducado el asiento, con lo que se dejaría sin efecto la finalidad de la anotación de embargo preventivo, esto es, ganar prioridad o rango, frente a otros posibles acreedores. Sólo se conservará la prioridad si la conversión se acuerda en el plazo de seis meses desde la adopción del acuerdo y se presenta el correspondiente mandamiento durante la vigencia de los cuatro años de la anotación.

4. En el presente caso no procede la cancelación de la anotación de embargo preventivo prorrogada hasta que transcurra el plazo del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, esto es, cuatro años desde la fecha de la anotación de prórroga o se acredite fehacientemente el alzamiento del embargo mediante documento administrativo expedido por la autoridad que decretó el embargo. A estos efectos, para la cancelación anterior al transcurso de dicho plazo, deben observarse las formalidades adecuadas para el acto cancelatorio (cfr. artículo 83 de la Ley Hipotecaria) de manera que se acredite el hecho y la causa de la cancelación (cfr., respecto del pago o el acuerdo de extinción de la deuda por cualquier otra causa, el artículo 173 de la Ley General Tributaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 25 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.