

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4222** *Resolución de 11 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por la registradora de la propiedad de Getafe número 2 en el seno de un procedimiento administrativo de ejecución seguido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en el que, tras inscribir la adjudicación del dominio de una finca adquirido en la correspondiente subasta, suspende la cancelación de la anotación de embargo que en su día se practicó en dicho expediente, así como la cancelación de las cargas posteriores, ordenadas en mandamiento expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.*

En el recurso interpuesto por don J. C. A. B. L., abogado, en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Abad Asesores Jurídicos, SL», contra la calificación realizada por la registradora de la Propiedad de Getafe número 2, doña Beatriz Sofía Bernal Aguilar, en el seno de un procedimiento administrativo de ejecución seguido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en el que, tras inscribir la adjudicación del dominio de una finca adquirido en la correspondiente subasta, suspende la cancelación de la anotación de embargo que en su día se practicó en dicho expediente, así como la cancelación de las cargas posteriores, ordenadas en mandamiento expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento, emitido el día 16 de abril de 2024 por la jefa de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Delegación Especial de Madrid, se ordenaba cancelar la anotación de embargo trabada en su día en el seno de expediente administrativo de ejecución.

En virtud de dicho expediente, resultaba adjudicada la finca objeto de la anotación preventiva de embargo en favor del rematante, adjudicación que constaba inscrita con carácter previo a la suspensión; el mandamiento ordenaba cancelar la anotación que en su día se practicó en el seno de expediente administrativo, anotación letra B, así como las anotaciones posteriores a la traba ejecutada, anotaciones letras D a G.

Resulta relevante poner de manifiesto que, en el presente expediente, con anterioridad a la presentación tanto de la certificación del acta de adjudicación como del indicado mandamiento cancelatorio, se había cancelado por caducidad la anotación de embargo que publicaba la afección de la finca al procedimiento administrativo que ahora había culminado.

##### II

Presentado el día 24 de septiembre de 2024 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Getafe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el mandamiento precedente, la registradora que suscribe acuerda denegar la cancelación ordenada en el mismo en cuanto a las anotaciones letra B, base

del procedimiento, y en cuanto a las anotaciones posteriores letras C, prorrogada por la H, D, E, F y G, en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Esta nota se extiende en base a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, y dentro del plazo a que se refiere dicho precepto legal.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, la caducidad de las anotaciones preventivas opera ipso iure una vez transcurrido el plazo de cuatro años de haberse practicado (art 86 de la Ley Hipotecaria), o, en su caso desde la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas, por lo que la anotación letra B caducó el 17 de julio de 2024, habiendo sido cancelada por caducidad el 27 de septiembre de 2024, careciendo desde aquél momento de todo efecto jurídico, perdiendo su preferencia sobre otros asientos, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango, por el principio de prioridad, y dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquél asiento, y no pueden ser ya cancelados en virtud de un título dictado en el procedimiento en que se ordenó la práctica de la anotación –que solo alcanza a las cargas no preferentes, si al tiempo de presentarse en el registro la anotación ya está cancelada, y por tanto, no es posible practicar asiento alguno que menoscabe la eficacia de los asientos preferentes sin el consentimiento del titular registral o mediante resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 175-2 de su Reglamento y reiterada Doctrina de la RDGRN: Resoluciones de 18 de noviembre de 2004, 28 de octubre de 2010, entre otras, y Resolución DGSJyFP de 27 de julio de 2022 y las citadas en ella)–.

III. El defecto reseñado tiene el carácter de insubsanable.

Notifíquese al presentante y a la autoridad que lo expidió a los efectos oportunos.  
Esta nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Sofía Bernal Aguilar registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Getafe 2 a día quince de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. A. L., abogado, en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Abad Asesores Jurídicos, SL», interpuso recurso el día 19 de noviembre de 2024 alegando lo siguiente:

«Primera. Con fecha 17 de abril de 2024, el Equipo Nacional de Enajenaciones del Departamento de Recaudación de la Agencia Tributaria, emitió Certificación del Acta de Adjudicación de Bienes Mediante Subasta, en la que entre otros acuerdos, se especifica que quedaba extinguida la anotación preventiva de embargo inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la Hacienda Pública practicada en virtud del expediente que motiva dicha certificación, todo ello en referencia a la finca n.º 21304 de las inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Getafe (Madrid).

Segunda. Con fecha 16 de abril de 2024 por el Equipo Regional de Subastas de la Dependencia Regional de Recaudación de Madrid, se expidió Mandamiento de cancelación de cargas posteriores dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad. Registro 2 de Getafe, expidiéndose el correspondiente mandamiento para que se sirviese cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública practicada con fecha 17 de julio de 2020 letra B y que consten en ese Registro.

Tercera. Ambas certificaciones, junto con la relación de bienes y demás vicisitudes del procedimiento de subasta contenidos en la documentación expedida por la AEAT, fueron presentadas a inscripción por mi representada en el Registro de la Propiedad con fecha 24 de septiembre de 2024, dando lugar a los asientos de presentación 1477/2024

y 1478/2024, que han dado lugar a la inscripción del acta de adjudicación en favor de mi representada y a la denegación de la inscripción del mandamiento de cargas posteriores (asiento 1478/2024).

Es de destacar que habiéndose intentado la presentación de ambas actas con anterioridad, se había rechazado la aceptación a trámite de la documentación al no aportarse en el mismo momento el justificante de presentación de la autoliquidación por IVTNU.

El embargo practicado por la AEAT, anotación B, lo fue por un importe de 13.634,85 euros.

El importe de la adjudicación abonado por mi representada fue de 108.000 euros.

Cuarta. Se indica en la nota de calificación recurrida que la anotación letra B fue cancelada por caducidad el 27 de septiembre de 2024, transcurridos tres días desde que mi representada aportó la documentación acreditativa de la adjudicación en su favor del inmueble y del mandamiento de cancelación de cargas posteriores expedido por la AEAT.

Desconocemos la causa e iniciativa para que se haya producido la cancelación y en ese momento.

El artículo 86 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, establece:

“Artículo 86.

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.”

En el presente supuesto, el dueño del inmueble, mi representada, no instó la caducidad de la anotación preventiva.

Sexta. Que el desarrollo de la subasta, adjudicación y pago de los bienes se ha llevado a cabo de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 104 bis del Reglamento General de Recaudación, con la debida publicidad, respeto y observancia de los derechos de los titulares de cargas posteriores inscritas en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la denegación de inscripción del mandamiento de cancelación de cargas posteriores produce unos gravísimos efectos perjudiciales para mi representada que atentan contra los principios de buena fe y lógica jurídica.».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 16 de diciembre de 2024, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Previamente, y conforme a lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, notificó la interposición del recurso a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, a efectos de que la misma pudiera formular las alegaciones que tuviera por conveniente, renunciando expresamente el organismo al ejercicio de dicho derecho.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio 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, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, 31 de enero, 28 de febrero, 5 de abril, 27 de julio y 8 de septiembre de 2022, 9 y 24 de mayo, 5 de septiembre y 24 de octubre de 2023 y 10 de enero, 10 de abril y 24 de julio de 2024.

1. Se debate en el presente expediente si, una vez caducada y cancelada la anotación de embargo que se ordenó en determinado expediente de apremio administrativo y, tras inscribir la adquisición del dominio en la subasta que ha tenido lugar en dicho expediente, es procedente la suspensión de la cancelación de la anotación de embargo ordenada en el seno del procedimiento y de las anotaciones posteriores a la misma, cancelaciones que se ordenan por mandamiento presentado junto con la certificación administrativa de la subasta, con el número de asiento de presentación del Libro Diario correlativo.

2. El recurrente centra su recurso en el hecho de que el adjudicatario no ha solicitado dicha cancelación, citando el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, fundamentando su escrito— según resulta de sus palabras— en una interpretación absolutamente literal del mismo; afirma así que «(...) desconocemos la causa e iniciativa para que se haya producido la cancelación y en ese momento. El artículo 86 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, establece: Artículo 86. 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. En el presente supuesto, el dueño del inmueble, mi representada, no instó la caducidad de la anotación preventiva».

Es criterio hermenéutico incontrovertido que las normas no pueden ser interpretadas de manera aislada, sino siempre según el contexto y el sistema en el que se integran, tal y como resulta del artículo 3.1 de nuestro fundamental Código Civil; así, la interpretación de los preceptos positivos debe ser obtenida no sólo de la dicción estricta de su redacción, sino teniendo en cuenta su sentido lógico y su ponderación sistemática, que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico y, en este ámbito de caducidades y cancelaciones, no es el artículo 86 de la Ley Hipotecaria el único precepto que debe tenerse en cuenta, sino que éste se complementa con los artículos 177 y 353 del Reglamento Hipotecario y 210 de la Ley Hipotecaria, que sucesivamente se han ido reformando para desarrollar la idea de que el archivo tabular debe ser limpiado de todas

aquellas cargas que con el paso del tiempo caducan; y esta esencial tarea se encomienda al registrador, sin necesidad de que el interesado lo solicite expresamente, ya que es el registrador el experto y especialista conocedor de los plazos de vigencia de los asientos, de sus posibles suspensiones y reanudaciones (piénsese en la suspensión de plazos que se produjo con la declaración de estado de alarma por el Covid-19, según resulta del artículo 42 Real Decreto-ley 8/2020 de 17 de marzo, la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, que deroga el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio de 2020 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020 y 12 de noviembre de 2024), así como el que conoce e interpreta los plazos pactados para el ejercicio de los derechos publicados por los asientos; por todo ello, el artículo 353 del Reglamento Hipotecario establece que el registrador habrá de cancelar los asientos caducados al despachar cualquier documento afectante a la finca en cuestión o al expedir cualquier certificación de cargas de la misma. Se trata, por tanto, de lo que desde hace muchos años se ha denominado «actuación estimulada del registrador» pues, si bien el registrador no actúa nunca de oficio en sentido puro, una vez solicitado por el interesado el despacho de cualquier documento o la expedición de cualquier certificación, dicho funcionario debe depurar el contenido publicitado en el folio –hoy electrónico– de la finca, y depurar toda anotación o inscripción caducada o que publique un derecho caducado. Por tanto, cancelar una anotación preventiva caducada es un deber de dicho funcionario ajeno a la solicitud formulada por el instante del procedimiento registral.

3. Una vez despejada la cuestión de si puede o no el registrador cancelar anotaciones que hayan caducado, al margen de una expresa solicitud formulada por el presentante, debe centrarse el recurso en la cuestión del rango que ostenta una anotación de embargo caducada al tiempo de presentarse la documentación que titula la adjudicación ordenada en la subasta desarrollada en el seno del respectivo procedimiento, y el correlativo mandamiento que ordena cancelar la propia anotación y las cargas ulteriores.

Respecto este extremo, resulta muy consolidada la doctrina de este Centro Directivo, que resumimos aquí de nuevo: las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación. De este modo, los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento, y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario si, al tiempo de presentarse aquél en el Registro, había operado ya la caducidad y ello porque, como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes. De otro modo: estando caducada, y además cancelada, la anotación tomada para la seguridad del procedimiento de ejecución o de recaudación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente.

Estando caducada la anotación de embargo, resultará procedente su cancelación por caducidad en cualquier momento en que el registrador practique cualquier asiento referente a la finca, o emita cualquier certificación de cargas (en este caso, resulta del historial de la finca que la cancelación tuvo lugar con anterioridad a la fecha de presentación del mandamiento de cancelación y la certificación administrativa que

contiene la adjudicación, concretamente se canceló al tiempo de la práctica de la prórroga de otra anotación).

Por tanto, sólo si mientras la anotación de embargo está vigente se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación o la certificación administrativa de adjudicación, y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas correlativa pero, al contrario, si cuando se presentan en el Registro la certificación del acta de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas ya había caducado la anotación de embargo que se practicó en dicho procedimiento, e incluso y por añadidura, ya se había cancelado, cancelación que se llevó a cabo respetando los plazos que resultan de lo establecido en el antes transcrito artículo 86 de la Ley Hipotecaria, entonces tan sólo será posible practicar la inscripción de la adjudicación siempre que se respete el principio de tracto sucesivo al continuar la finca inscrita en favor de la persona contra la que se ha seguido el procedimiento, pero en cambio no se podrá acceder a la cancelación de las cargas vigentes, por mucho que éstas hayan tenido acceso al Registro con posterioridad a la anotación de embargo caducada y cancelada.

Por lo tanto, a la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar.

4. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la existencia de un sobrante, con respecto a la deuda por la que se promovió el procedimiento («el embargo practicado por la AEAT, anotación B, lo fue por un importe de 13.634,85 euros. El importe de la adjudicación abonado por mi representada fue de 108.000 euros»), carece de relevancia una vez perdido el rango de la anotación por su caducidad. Como bien se desprende del mandamiento cancelatorio, existe tras la enajenación un sobrante que se ha consignado en favor de los acreedores que se hayan personado en el expediente. En consecuencia, si alguno de estos acreedores obtuvo la satisfacción de su crédito, procederá la presentación de los correspondientes mandamientos cancelatorios librados por los órganos que ordenaron las respectivas anotaciones. Y en cuanto a las restantes anotaciones el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica, acudiendo a los tribunales de Justicia, o incluso a la propia Agencia Tributaria. Por último, no puede olvidarse que la situación planteada es imputable al adjudicatario, que pudo solicitar de la Agencia Tributaria que ordenase la prórroga de la anotación de embargo antes de que caducara el asiento por el transcurso de los cuatro años de la fecha de la anotación, en los términos que le faculta el art. 86 de la Ley Hipotecaria. Por ello, no está justificada la alegación por el recurrente de que la suspensión de la cancelación produce «gravísimos efectos perjudiciales para mi representada que atentan contra los principios de buena fe y lógica jurídica» porque, como tantas veces ha reconocido el Tribunal Constitucional, «corresponde a las partes intervinientes actuar con la debida diligencia, sin que pueda alegar indefensión quien se coloca a sí mismo en tal situación o quien no hubiera quedado indefenso de haber actuado con la diligencia razonablemente exigible».

Debe recordarse la evidente demora en la presentación el mandamiento y la certificación de la adjudicación en el Registro de la Propiedad: así, queda acreditado en el presente expediente que el mandamiento de cancelación resulta emitido el día 16 de abril de 2024 y que la anotación de embargo se practicó el día 17 de julio de 2020, de modo que hasta el 17 julio de 2024 no vencía su plazo de caducidad, por lo que la emisión de la referida documentación tuvo lugar vigente la medida cautelar tabular si bien la presentación no se produce hasta el día 24 de septiembre de 2024, más de cinco meses después de que se dictase dicho mandamiento, y tres meses después de la caducidad de la anotación.

5. Por último, el recurrente alude tangencialmente a la inadmisión de documentación por falta de justificación de presentación de autoliquidación del Impuesto sobre Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, sin concretar si la registradora denegó la práctica del asiento de presentación, o si la documentación se presentó, y posteriormente se suspendió la calificación. Tampoco concreta la fecha de presentación inicial, si es que en efecto se presentó en el Libro Diario, dato éste que

sería de crucial interés, puesto que la anotación que dio base a la enajenación se practicó, como se ha dicho, el día 17 de julio de 2020 con lo que cuatro años después procedería su caducidad, salvo que antes de cumplirse este plazo se hubiera presentado la citada certificación y mandamiento cancelatorio. El recurrente tan sólo menciona de soslayo este punto por lo que este Centro Directivo no puede entrar en dicha cuestión, pero sí recordar que la falta de acreditación de autoliquidación de impuestos a que alude el artículo 254 de la Ley Hipotecaria nunca supone denegación de la presentación, sino que en todo caso el documento debe ser presentado, causar el correspondiente asiento en el Diario, y seguidamente suspender su calificación, sin merma alguna aquí ya de prioridad, dando plazo al interesado para aportar la correspondiente autoliquidación; sólo cabe denegar la presentación en los casos establecidos por el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, según el cual, «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente». La denegación del asiento de presentación, que deberá notificarse en el mismo día, resultaría en cualquier caso recurrible ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

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

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, 11 de febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.