

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**6847** *Resolución de 11 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mijas n.º 2 a practicar la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo que se extendió en su día en el seno de un expediente de apremio tributario y que resultaba caducada.*

En el recurso interpuesto por don J. C. P. P. y don D. S. S. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mijas número 2, don Javier Aznar Rivero, a practicar la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo que se extendió en su día en el seno de un expediente de apremio tributario, la cual resultaba caducada.

#### Hechos

I

Se expidió certificación comprensiva de la adjudicación en subasta de una finca, tras la culminación del expediente de apremio seguido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, junto con mandamiento que ordenaba la cancelación tanto de la anotación de embargo que se ordenó en dicho expediente, como de las cargas posteriores a dicha anotación. Ambos documentos resultaban firmados por Técnico de Hacienda el día 21 de noviembre de 2023.

Resulta del expediente que la registral objeto de la adjudicación constaba registrada al tiempo de la presentación en favor del ejecutado, si bien la anotación de embargo que se ordenó en el seno de este expediente resultaba caducada al tiempo de la presentación, tanto de la certificación de adjudicación como del mandamiento cancelatorio.

Queda acreditado en el presente expediente la fecha de la anotación y la de sus prórrogas: la anotación del embargo que ahora motiva la adjudicación, anotación letra C, que en su momento se practicó como anotación de medida cautelar o embargo preventivo, resulta convertida en anotación de embargo ordinario por la anotación letra F en fecha 12 de marzo de 2013, siendo prorrogada de manera sucesiva, constando como fecha de su última prórroga el 22 de octubre de 2020.

El mandamiento y la certificación de adjudicación, firmados como anteriormente se ha dicho el día 21 de noviembre de 2023, no se presentaron en el Registro hasta casi un año después, concretamente el día 5 de noviembre de 2024, cuando claramente ya habían transcurrido los 4 años computados desde la fecha de la última prórroga de la anotación (22 de octubre de 2020).

Son relevantes en este expediente las siguientes dos circunstancias:

a) constaba extendida nota marginal de expedición de certificación de cargas fechada el día 12 de marzo de 2013, misma fecha en que se convierte la inicial anotación de embargo preventivo letra C en anotación de embargo letra F.

b) resultaba acreditado en el expediente, pues así lo reconoce tanto el recurrente como el funcionario recurrido, que se expidió por el registrador una segunda certificación de cargas ordenada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en fecha 21 de marzo de 2023, pero como mera «publicidad informativa», sin provocar asiento registral alguno.

## II

Presentada el día 5 de noviembre de 2024 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Mijas número 2, tras inscribir la adjudicación, la cancelación de cargas posteriores a la anotación de embargo letra C –convertida por la F– ordenada en el mandamiento fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado el 5 de noviembre de 2024 causando el asiento 4633 del diario 2024, mandamiento de cancelación de cargas librado por don A. M. M., en ejecución que motivó la anotación cautelar de embargo letra C, prorrogada por la D, convertido por la F y prorrogado por las anotaciones J y LL; el registrador que suscribe, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

## Hechos.

Primero. La anotación motivada por el procedimiento administrativo de apremio que ha causado la expedición de la certificación del acta de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas fue prorrogada por última vez mediante la anotación letra LL, de fecha 22 de octubre de 2020. Habiendo por lo tanto transcurrido más de cuatro años desde dicha fecha hasta la presentación del mandamiento, se ha producido la caducidad de la anotación de embargo y sus prórrogas, y por ello, si bien ha sido posible la inscripción de la adjudicación por seguir la finca inscrita a favor del deudor, debe denegarse la cancelación de las cargas posteriores que se ordena en el mandamiento.

## Fundamentos de Derecho.

I. De acuerdo con lo previsto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su reglamento, no estando vigente la anotación preventiva, carece de eficacia cancelatoria, de modo que si bien la adjudicación puede ser objeto de inscripción conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no podrán cancelarse las anotaciones que en su día eran posteriores al embargo y que ahora tienen un rango preferente.

Como ya era doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones, la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera “ipso iure” una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio, los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación y no pueden ya ser cancelados en virtud de mandamiento al que se refiere el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana. En el supuesto de hecho que nos ocupa, cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro la caducidad de la anotación del embargo del que dimana ya se había producido; y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva.

Asimismo de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 8 de septiembre de 2022, entre otras muchas, en la que concluye: “caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado, (...) la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución (...) dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral; operan los principios de prioridad (art. 17 LH) y tracto (art. 20 LH)”. En el mismo sentido, resoluciones de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero y 5 de abril de 2022.

En su virtud,  
Acuerdo.  
Denegar la extensión de los asientos solicitados por los defecto [sic] advertidos y en base a los fundamentos de expresados.  
Contra esta decisión (...).  
Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Aznar Rivero registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas a día diecinueve de noviembre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. P. P y don D. S. S. M. interpusieron recurso el día 23 de diciembre de 2024 por escrito del siguiente tenor:

«Primero. El día 5 noviembre de 2024, los que suscriben presentaron mandamiento de cancelación de cargas, que originó el asiento número 4633 de 2024, librado por D. A. M. M., en ejecución que motivó la anotación cautelar de embargo letra C, prorrogada por la D, convertido por la F y prorrogado por las anotaciones J y LL, de la finca registral 89985 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas.

Segundo. con fecha 20 de noviembre de 2024 se notifica la calificación negativa, dictada por el Registro de la Propiedad N.º 2 de Mijas (Málaga) en fecha 20 de noviembre de 2024, por la que se deniega la inscripción,

Tercero. Considerando, dicho sea en estrictos términos de defensa, que esta calificación supone un perjuicio para los intereses de los que suscriben, por medio del presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo de un mes que señala el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se formaliza escrito de interposición de recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, todo ello con base en los siguientes,

#### Requisitos de admisibilidad.

Primero. Legitimación: mis mandantes ostentan plena legitimación activa para la interposición del presente recurso al haber sido promotores del expediente de inscripción conducente a la citada calificación.

Segundo. Plazo: el recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación la calificación según recoge el art. 326 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Recurribilidad de la calificación: la calificación dictada por el Registro de la Propiedad N.º 2 de Mijas (Málaga) puede ser objeto de recurso, de conformidad con lo regulado en el art, 19 bis de la Ley Hipotecaria.

#### Alegaciones.

Primera. Dice el Sr. Registrador, en el Hecho Primero, que:

1. “La anotación motivada por el procedimiento administrativo de apremio que ha causado la expedición de la certificación del acta de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas fue prorrogada por última vez mediante la anotación letra LL, de fecha 22 de octubre de 2020.”

2. “Habiendo por lo tanto transcurrido más de cuatro años desde dicha fecha hasta la presentación del mandamiento, se ha producido la caducidad de la anotación de embargo y sus prórrogas.”

3. “y por ello, si bien ha sido posible la inscripción de la adjudicación por seguir la finca inscrita a favor del deudor, debe denegarse la cancelación de las cargas posteriores que se ordena en el mandamiento.”

Segunda. Vamos a fundamentar los errores que a juicio de los que suscriben, dicho sea en estrictos términos de defensa y con los debidos respetos, ha incurrido la

resolución objeto de recurso, todo ello siguiendo el orden de los 3 puntos antes expuestos en el hecho primero;

1. “La anotación motivada por el procedimiento administrativo de apremio que ha causado la expedición de la certificación del acta de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas fue prorrogada por última vez mediante la anotación letra LL, de fecha 22 de octubre de 2020.”

Entendemos que existe error en este punto, puesto que consta en el expediente como se expidió Certificación de Dominio y Cargas el pasado día 21 de Marzo de 2023, y que en virtud de la doctrina emanada de la Sentencia de Tribunal Supremo de fecha 4 de Mayo de 2021, el asiento debió prorrogarse por 4 años más desde la expedición de la Certificación de dominio y cargas; esto es, hasta el 21 de marzo de 2027.

Por tanto, según la doctrinada emanada en base a la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de Mayo de 2021, la expedición de la certificación de dominio y cargas supone la prórroga del embargo, y el mismo debe estar vigente hasta el próximo día 21 de marzo de 2027.

2. “Habiendo por lo tanto transcurrido más de cuatro años desde dicha fecha hasta la presentación del mandamiento, se ha producido la caducidad de la anotación de embargo y sus prórrogas.”

Entendemos que existe error en este punto, puesto que si bien es cierto que ha transcurrido más de cuatro años desde el 22 de octubre de 2020 hasta la presentación del mandamiento de cancelación de cargas (que fue presentado el 5 de noviembre de 2024), no se ha producido la caducidad de la anotación de embargo y sus prórrogas, puesto que el registrador no ha tenido en cuenta los 88 días que deben añadirse a los plazos de caducidad como consecuencia de la situación de la pandemia originada por el Covid-19.

A este respecto, debe citarse la Resolución de 23 de diciembre de 2021 (BOE 4 de Enero de 2022), en virtud de la cual ante una solicitud de cancelación de anotaciones de embargo a favor de la AEAT, la Dirección General recuerda su 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, al haber estado suspendidos desde el día 14 de marzo de 2020, que entró en vigor el estado de alarma, hasta el 9 de junio de 2020, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020, y así, se dispone expresamente que: “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. Debe tenerse en cuenta que dicha ampliación especial de plazos opera a todos los efectos, también respecto al titular de las anotaciones, Hacienda Pública, por lo que, si durante la ampliación de su vigencia se ordena una nueva prórroga, esta impediría igualmente la cancelación por caducidad pretendida por los interesados, dado que ello supondría, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, un nuevo periodo de cuatro años de vigencia de las anotaciones referidas.

3. “y por ello, si bien ha sido posible la inscripción de la adjudicación por seguir la finca inscrita a favor del deudor, debe denegarse la cancelación de las cargas posteriores que se ordena en el mandamiento,”

Por tanto, en virtud de lo expuesto en los dos puntos anteriores, consideramos que no debió denegarse la cancelación de las cargas posteriores, y haberse procedido a la purga de todas las cargas posteriores.

## Fundamentos de Derecho.

- Art. 86 de la Ley Hipotecaria.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Mayo de 2021.
- Resolución de 23 de diciembre 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 Cáceres n.º 2, por la que se suspende la cancelación de determinadas anotaciones de embargo extendidas a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas (Málaga), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de la misma e inscribiendo en los términos pretendidos en el escrito original.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 2 de enero de 2025 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## 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; 170 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 223 y siguientes, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 84 y 88 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; 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 de 2024.

1. Se debate en el presente expediente si resultando caducada la anotación de embargo ordenada en expediente administrativo de apremio, procede o no cancelar las anotaciones posteriores a la misma, una vez inscrita la adjudicación en que ha culminado el expediente de apremio, habiendo ya transcurrido los 4 años desde la fecha de la última prórroga de la anotación; y también si la expedición de una «segunda» certificación de cargas ordenada por la Administración Tributaria con efectos meramente informativos, tiene o no influencia en la fijación del «dies a quo» del plazo de caducidad

de la anotación preventiva de embargo trabada en el seno del procedimiento administrativo.

Son hechos relevantes en el presente expediente:

– consta acreditado que el registrador expidió certificación de dominio y cargas en fecha 21 de marzo de 2023, si bien la Agencia Tributaria solicitó esta certificación desde la entrada general de publicidad telemática, introduciendo como «causa de su solicitud la genérica de «investigación jurídico económica (...) contratación o interposición de acciones (...)»; sin explicitar que la certificación se solicitaba para proceder a la subasta y ultimar la ejecución. Por este motivo, el registrador no practicó nota al margen de la anotación de embargo. Tal circunstancia debiera resultar de la propia solicitud de información, expresando que la expedición de la certificación resultaba anudada al expediente de apremio en fase de enajenación; si la Agencia Tributaria lo hubiera especificado de tal modo, sin duda el registrador sí habría practicado dicha nota marginal.

Y tal caso, tendría pleno sentido la aplicación de la doctrina emanada de nuestro Tribunal Supremo acerca de que la nota puesta al margen de una anotación de embargo, expresiva de que se ha expedido certificación de cargas con destino a la venta o ejecución forzosa, supone una suerte de prórroga de la anotación, que indica que el procedimiento se encuentra latente e impide que se compute la caducidad a contar desde la fecha de la anotación, provocando en cambio que el transcurso del plazo de 4 años de caducidad de la anotación se compute desde la fecha de esta nota marginal.

– la única nota marginal expresiva de expedición de certificación de cargas es la que se practicó con ocasión de la anotación de conversión, y en la misma fecha de ésta, es decir, 12 de marzo de 2013. Por lo tanto, resulta palmario que, al tiempo de la presentación del mandamiento y la certificación de la adjudicación, los 4 años computados desde la fecha de la nota marginal expresiva de la expedición de esta certificación, ya han transcurrido, lo mismo que resulta indubitado que los 4 años computados desde la última prórroga también han transcurrido ya.

– los recurrentes alegan también error en el cómputo del plazo de los 4 años, porque no se tuvo en cuenta la suspensión de plazos decretado por la declaración de estado de alarma por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

2. Es cierto que este Real Decreto, en su disposición adicional cuarta, ordenaba la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos.

Posteriormente, se promulgó un artículo específico en la materia que nos ocupa, concretamente 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 reanuda al día siguiente de la finalización del estado de alarma o de su prórroga en su caso.» Este 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.

Omiten los recurrentes la cesación de la suspensión de los plazos y, en tal sentido, esta Dirección General, en su Instrucción de 4 de junio de 2020, sobre levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19, 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».

Y, finalmente, 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, que dispuso que: «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 quedó sin efecto el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

3. Ante las dudas interpretativas surgidas, esta Dirección General, en Resolución de 11 de junio de 2020, dictada a instancia de consulta formulada por el Colegio de Registradores, resolvió que el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo de 2020 en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio de 2020, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020, y que 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».

4. Por tanto, cuando se practica la última prórroga, en fecha 22 de octubre de 2020, ya no nos encontramos dentro de los períodos de suspensión de plazos, puesto que la prórroga se practicó más de 4 meses después de que se levantase tal suspensión tal y como resulta del anterior relato fáctico.

Por tanto, caducada la anotación de embargo y caducadas sus prórrogas, se aplica la consolidada doctrina de esta Dirección, consistente en que la anotación pierde toda virtualidad cancelatoria y, si bien cabe inscribir la adjudicación mientras la finca siga inscrita en pleno dominio en favor del deudor, no procede en cambio cancelar las cargas ulteriores a la anotación de embargo caducada que, por efecto de dicha caducidad, han ganado prioridad. Así, en la fecha de presentación de la certificación de adjudicación y del mandamiento cancelatorio había transcurrido con exceso el plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación, contados, ya sea tanto desde la fecha de la prórroga, como desde la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo.

En conclusión, caducada la anotación, la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejoran su rango, en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente. En todo caso, como tiene declarado este centro directivo, el adjudicatario tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica, y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los Tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la titularidad del inmueble o por la ausencia de buena fe.

5. Por último, debe este Centro Directivo manifestarse sobre el momento en que resulta procedente la expedición de la certificación de dominio y cargas así como la práctica de la nota marginal que la publicita.

Según el artículo 170 de la Ley General Tributaria, «si los bienes embargados fueran inscribibles en un registro público, la Administración tributaria tendrá derecho a que se practique anotación preventiva de embargo en el registro correspondiente. A tal efecto, el órgano competente expedirá mandamiento, con el mismo valor que si se tratara de mandamiento judicial de embargo, solicitándose, asimismo, que se emita certificación de

las cargas que figuren en el registro. El registrador hará constar por nota al margen de la anotación de embargo la expedición de esta certificación, expresando su fecha y el procedimiento al que se refiera. En ese caso, el embargo se notificará a los titulares de cargas posteriores a la anotación de embargo y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación».

Parece pues que la solicitud de certificación de cargas en procedimiento administrativo de apremio ha de formularse al tiempo de ordenar la medida cautelar, y en el mismo mandamiento; con esta interpretación absolutamente literal del artículo 170 transcrito, que hasta la actualidad ha prevalecido, se llega al resultado en parte absurdo de que cuando se traba la anotación por el registrador, esto es, al inicio del procedimiento, también se expide la certificación de cargas. Y es obvio que en ese momento no habrá ninguna carga ni asiento ulterior a cuyo titular la Administración Tributaria pueda notificar nada; será con posterioridad a la anotación, en el momento que, en su caso, se practiquen asientos posteriores, cuando se determine si existen titulares posteriores a los que sí tenga que notificar el órgano actuante.

Si trazamos un paralelismo entre la ejecución judicial y la administrativa, observamos que ambas, como es lógico, son muy similares: la praxis judicial ordena primero la práctica del mandamiento de embargo y, posteriormente en fase de ejecución, la solicitud de la certificación de cargas. En el iter judicial, será determinante, en interés del proceso, solicitar la certificación en el momento procesal oportuno a instancia del letrado de la Administración de Justicia.

En sede de procedimientos de ejecución administrativos, igualmente, se distinguen dos momentos: la práctica del embargo y enajenación de bienes embargados.

Por tanto, acaso sea útil reflexionar acerca de en qué momento debe solicitarse la certificación de cargas en los procedimientos administrativos de apremio, y en qué momento resulta útil publicar esta expedición en el registro, y no parece que tenga sentido hacerlo en la fase de adopción de la medida cautelar de la anotación del embargo.

Mientras no llegue el momento de la realización del bien anotado, no resultaría lógico solicitar la certificación de cargas, ni reflejar la solicitud en el registro: una certificación que fuera obtenida nada más firmar la anotación nada añadiría al expediente.

La principal diferencia a efectos registrales, entre los procedimientos judiciales de ejecución y los administrativos, radica en que en los judiciales es el registrador quien notifica a los titulares de inscripciones y/o anotaciones posteriores a la anotación de embargo, precisamente al tiempo de expedir la certificación de cargas, y claramente en un momento posterior al de la práctica de la anotación. Lo que el registrador notifica exactamente es que la venta forzosa ya está próxima en el tiempo, a efectos de que los titulares ulteriores, si lo desean, puedan personarse en el procedimiento y hacer valer su derechos (intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten, y satisfacción, antes del remate, del importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, a fin de quedar subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho).

En cambio, en el procedimiento tributario (o también en el de recaudación de la Seguridad Social), la notificación la realiza el órgano de la Administración, y no el registrador. Pero el sentido de tal notificación que ha de realizar este órgano administrativo es idéntico al que tiene la notificación a realizar por el registrador: se trata de poner en conocimiento de los titulares inscritos o anotados con posterioridad a la anotación de embargo que está siendo objeto de desarrollo, que en cualquier momento anterior al de la emisión de la certificación del acta de adjudicación de los bienes, o, en su caso, al de otorgamiento de la escritura pública de venta, podrán liberarse los bienes embargados, mediante el pago de las cantidades establecidas en el artículo 169 de la Ley General Tributaria.

El propio Reglamento General de Recaudación, en su artículo 101, da pie a esta interpretación, ya que claramente se refiere a una certificación que se emite con posterioridad a la práctica de la anotación: al disponer que: «El acuerdo de enajenación

será notificado al obligado al pago, a su cónyuge si se trata de bienes gananciales o si se trata de la vivienda habitual, a los acreedores hipotecarios, pignoratícios y en general a los titulares de derechos inscritos en el correspondiente registro público con posterioridad al derecho de la Hacienda pública que figuren en la certificación de cargas emitida al efecto, al depositario, si es ajeno a la Administración y, en caso de existir, a los copropietarios y terceros poseedores de los bienes a subastar (...)».

No obstante, y aun cuando se aceptara esta interpretación, tampoco cabría, en este caso, la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo caducada, ya que la expedición de la «segunda» certificación de cargas, no se hizo para el procedimiento de apremio y con vistas a la enajenación forzosa, sino que como vimos fue solicitada por motivos genéricos de «contratación o interposición de acciones»; no compete a esta Dirección General entrar ahora a entender ni juzgar el motivo por el que la Agencia Estatal de Administración Tributaria pidió de este modo la certificación, y tampoco a enjuiciar por qué motivo el registrador no solicitó la oportuna aclaración en su momento, antes de expedir la certificación, pues supondría enjuiciar los asientos registrales practicados que gozan de la salvaguardia judicial prevista en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

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