

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7054** *Resolución de 22 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27 a cancelar una anotación preventiva de embargo cautelar.*

En el recurso interpuesto por don E. G. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, a cancelar una anotación preventiva de embargo cautelar.

#### Hechos

##### I

Mediante una instancia privada, de fecha 15 de enero de 2018 [sic], con firma legitimada por el notario de Madrid, don Salvador Barón Rivero, don E. G. R. solicitaba la cancelación de la anotación de embargo cautelar letra «A» a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria sobre la finca registral número 11.451 del Registro de la Propiedad de Madrid número 27, por haber transcurrido más de seis meses a contar desde la fecha de dicha anotación letra «A», de fecha 13 de julio de 2018, sin que conste registralmente la prórroga de la misma por otros seis meses.

##### II

Presentada dicha instancia el día 23 de enero de 2019, bajo el asiento número 1467 del libro Diario 45, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento dentro del plazo legal, se deniega la anotación en él ordenada, al no aportarse mandamiento cancelatorio dictado por la autoridad administrativa que decretó la anotación, dado que la caducidad no ha operado, al no haber transcurrido el plazo de cuatro años que determina la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho: Los plazos alegados por el solicitante se refieren al procedimiento tributario entablado, pero no dictan ninguna norma dirigida al Registrador, ni 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 establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que es de cuatro años.

Contra esta calificación (...)

Madrid a uno de Febrero de dos mil diecinueve (firma ilegible).»

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. G. R. interpuso recurso el día 22 de febrero de 2019 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Motivos:

Primero.

El firmante de este escrito es propietario de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 27 de Madrid, finca número 11.451, Idufir: 28108000330946 (...)

Segundo.

Que con fecha 13 de Julio 2018 fue practicado un embargo cautelar y provisional sobre la totalidad de la finca de referencia por deudas a la Agencia Tributaria de la anterior propietaria del local, la mercantil «Servyal, S.A.», para garantizar un importe total de 128.890,98 €, haciéndose constar al anotar el embargo que la medida cautelar tenía una duración de seis meses, a contar desde el 17 de Abril de 2018.

Tercero.

Que las medidas cautelares -como la adoptada para el embargo al que se ha hecho referencia en el punto anterior- se encuentran reguladas en el artículo 81 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que en su punto 6 establece que los efectos de tales medidas cesarán en el plazo de seis meses desde su adopción, salvo en los siguientes supuestos:

"a) Que se conviertan en embargos en el procedimiento de apremio o en medidas del apartado 8 de este artículo o en medidas cautelares judiciales, que tendrán efectos desde la fecha de adopción de la medida cautelar.

b) Que desaparezcan las circunstancias que motivaron su adopción.

c) Que, a solicitud del interesado, se acordase su sustitución por otra garantía que se estime suficiente.

En todo caso, las medidas cautelares deberán ser levantadas si el obligado tributario presenta aval solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o certificado de seguro de caución que garantice el cobro de la cuantía de la medida cautelar. Si el obligado procede al pago en periodo voluntario de la obligación tributaria cuyo cumplimiento aseguraba la medida cautelar, sin mediar suspensión del ingreso, la Administración Tributaria deberá abonar los gastos de la garantía aportada.

d) Que se amplíe dicho plazo mediante acuerdo motivado, sin que la ampliación pueda exceder de seis meses.

e) Que se adopten durante la tramitación del procedimiento descrito en el artículo 253 de esta Ley o tras su conclusión. En estos casos sus efectos cesarán en el plazo de veinticuatro meses desde su adopción.

Si se hubieran adoptado antes del inicio de la tramitación descrita en el artículo 253 de esta Ley, una vez dictada la liquidación a que se refiere el artículo 250.2 de esta Ley, podrá ampliarse el plazo mediante acuerdo motivado, sin que la ampliación total de las medidas adoptadas pueda exceder de 18 meses.

Las medidas a que se refiere este párrafo e) podrán convertirse en embargos del procedimiento de apremio iniciado para el cobro de la liquidación.

Si con posterioridad a su adopción, se solicitara al órgano judicial penal competente la suspensión contemplada en el artículo 305.5 del Código Penal, las medidas adoptadas se notificarán al Ministerio Fiscal y al citado órgano judicial y se mantendrán hasta que este último adopte la decisión procedente sobre su conservación o levantamiento."

En el presente caso no ha producido ampliación alguna del plazo legal de seis meses previsto para el cese de las medidas cautelares.

Cuarto.

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en relación a las anotaciones preventivas, textualmente dispone:

"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 posteriores 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."

Siendo que, en el presente caso, la anotación preventiva tiene una vigencia de seis meses, en virtud de lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, entiende el que suscribe al haber sido ampliada su vigencia, la misma se encuentra caducada.

Quinto.

Solicitada la cancelación por caducidad a la Registradora de la Propiedad número 27 de Madrid, del embargo cautelar y provisional referido en el motivo segundo de este escrito, tal petición fue calificada desfavorablemente, por entender la Registradora que el plazo de caducidad es de cuatro años, sin tener en cuenta que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, si bien establece dicho plazo, añade: salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve como ocurre en el presente caso en el que la Ley General Tributaria establece un plazo de seis meses.

Resultaría absurdo mantener inscrita una medida preventiva a la que la citada Ley General Tributaria da una vigencia de seis meses por un periodo de cuatro años, cuando esa medida preventiva ha perdido toda eficacia por haber transcurrido el plazo legal de vigencia establecido en la legislación fiscal referida.

Por lo expuesto,

Solicita, que teniendo por presentado este escrito, sea admitido y en su virtud por hechas las manifestaciones que en él se contienen teniendo por formulado, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, recurso contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad núm. 27 de Madrid de proceder a la cancelación de por caducidad del embargo cautelar y provisional en favor del Estado - Agencia Tributaria- tomado sobre la totalidad de la finca de la que es titular el que suscribe, inscrita en ese Registro de la Propiedad número 27 de Madrid, finca número 11.451, Idufir: 28108000330946 (...), y tras la tramitación prevista en Derecho, se dicte resolución estimando el recurso revocando la calificación de la registradora, declarando el derecho del que suscribe a obtener la cancelación por caducidad del embargo cautelar y provisional referido.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 38, 40, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 206.13.º del Reglamento Hipotecario; 81 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2010, 25 de octubre de 2011, 17 de diciembre de 2012, 21 de febrero de 2014, 2 de septiembre de 2016 y 23 de enero de 2018.

1. La única cuestión de fondo del presente expediente consiste exclusivamente en si procede cancelar por caducidad, después de transcurrido el plazo de seis meses a que se refiere el artículo 81 de la Ley General Tributaria sin que conste registralmente la prórroga por otros seis meses más, pero antes del plazo general de cuatro años, una anotación preventiva de embargo cautelar a favor de la Agencia Tributaria, si mediante

instancia del titular registral se solicita dicha cancelación por caducidad, al amparo de los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 206.13.º de su Reglamento de desarrollo.

2. Para la resolución de dicha cuestión hay que tener en cuenta que este Centro Directivo ha insistido en numerosas ocasiones en la esencial diferencia existente entre la duración de los derechos o gravámenes que acceden al Registro y la caducidad de los asientos que los recogen sin que puedan confundirse unos y otros (vid. Resoluciones de 30 de julio de 1990, 29 de septiembre de 2009 y 22 de enero de 2013, entre otras).

En el primer caso, el mero transcurso del plazo de duración establecido no permite sin más la consiguiente cancelación del asiento en que estén publicados pues nada impide que, ejercitado el derecho antes de que transcurra el tiempo de su vencimiento, llegue posteriormente su ejercicio al Registro (vid. inciso final del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y artículo 177 del Reglamento Hipotecario).

Por el contrario, la caducidad del asiento se produce por el mero transcurso del tiempo con independencia de si la situación subyacente que ha provocado el asiento permanece vigente o no (por ejemplo, un procedimiento judicial de ejecución del que deriva una medida de embargo). De ahí que sólo en este segundo supuesto quepa solicitar y obtener la cancelación por el mero hecho del transcurso del plazo determinado legalmente de duración del asiento.

3. En efecto, el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas, el embargo preventivo–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses más. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo mismo, que es la medida cautelar, pero no a la anotación preventiva de dicho embargo cautelar, cuya eficacia es tan sólo la de hacer efectiva «erga omnes» la referida medida (vid. Resolución de este Centro Directivo de 21 de febrero de 2014).

Como pone de relieve la registradora de la Propiedad recurrida dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al Registrador, ni señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo cautelar, ni tampoco establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones preventivas establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, sin que, nuevamente, pueda confundirse el plazo de duración de la medida de garantía y el del asiento de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Consecuentemente, la cancelación de la anotación preventiva de embargo cautelar, en tanto no hayan transcurrido los cuatro años de vigencia de la misma que prevé el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, solo podrá producirse en virtud de mandamiento expedido por la Agencia Tributaria ordenando dicha cancelación, bien por haber expirado el plazo de vigencia de la medida cautelar, o bien porque concurren cualquiera de los supuestos previstos en la Ley General Tributaria. 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).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 22 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.