

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12255 *Resolución de 4 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1 a prorrogar una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. F., en su condición de presidenta delegada de la Agencia Pública de Servicios Económicos de la Diputación Provincial de Málaga, Patronato de Recaudación Provincial, y don E. S. R., en su condición de tesorero delegado de la citada Agencia, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Estepona número 1, don Luis Alfredo Suárez Arias, a prorrogar una anotación de embargo.

Hechos

I

Se expidió mandamiento firmado por don E. S. R., tesorero delegado de la Agencia Pública de Servicios Económicos Provinciales de Málaga, Patronato de Recaudación Provincial de la Diputación de Málaga, en el que se ordenaba la prórroga de anotaciones preventivas de embargo trabado en procedimiento de apremio.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Estepona número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento Presentado bajo el asiento número 6106 del Diario 2025 el día 03/10/2025.

Presentado telemáticamente el día tres de Octubre del año dos mil veinticinco a las once horas y veintisiete minutos, mandamiento firmado electrónicamente con código seguro de verificación el día veintinueve de Septiembre del año dos mil veinticinco por don E. S. R., Tesorero Delegado de la Agencia Pública de Servicios Económicos Provinciales de Málaga, Patronato de Recaudación Provincial de la Excma. Diputación de Málaga, en procedimiento seguido contra Inmobiliaria Chamartín S.A., número de expediente de ejecutiva 17412025235375, en el que se ordena la prórroga de la anotación preventiva de embargo letra F que fue prorrogada por las anotaciones letra I y letra L, trabado a favor del Ayuntamiento de Estepona sobre la finca registral número 67645 de Estepona 1; y en que se ordena la prórroga de la anotación preventiva de embargo letra D que fue prorrogada por las anotaciones letra K y letra P, trabado a favor del Ayuntamiento de Estepona sobre la finca registral número 47730 de Estepona 1.–Y en el día de hoy, dentro del plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 18 de la L.H. y de conformidad con el artículo 99 del R.H. ha sido objeto de calificación negativa por el registrador que suscribe en base a los siguientes

Hechos:

Único: En el precedente mandamiento no consta que se haya notificado la diligencia de prórroga de embargo a la deudora y, en su caso, a otras personas interesadas.

Fundamentos de Derecho

Único: Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, 99 de su Reglamento, 109 y siguientes, y 170 de la Ley General Tributaria, y el artículo 85 del Reglamento General de Recaudación.

La notificación al deudor, y demás personas interesadas, de la diligencia de prórroga de embargo es un requisito sustancial del procedimiento de apremio, que no consta que se haya realizado y que puede causar indefensión.

Deberá certificarse en el mandamiento quiénes han sido las personas notificadas y la forma en que se ha cumplido el requisito de la notificación, conforme exige el artículo 85 a) del RGR.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe resuelve:

- 1) Denegar la anotación de la prórroga de embargo solicitada, por el defecto relacionado y fundamentado en los anteriores hechos y fundamentos de Derecho.
- 2) Notificar la calificación al presentante del título, al notario autorizante o a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido, de conformidad con el artículo 322 L.H.–

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el párrafo anterior.

Estepona, el día de la fecha (en firma electrónica) El registrador Luis Alfredo Suarez Arias

Contra esta nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Alfredo Suárez Arias registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Estepona 1 a día veinte de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. M. F., en su condición de presidenta delegada de la Agencia Pública de Servicios Económicos de la Diputación Provincial de Málaga, Patronato de Recaudación Provincial, y don E. S. R., en su condición de tesorero delegado de la citada Agencia, interpusieron recurso el día 4 de noviembre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho

Primero. Los artículos I, 18, 19 bis, 322 y ss de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Se debe analizar la naturaleza de la “prórroga de la anotación de embargo”, en el marco del procedimiento de apremio, si bien, antes debemos hacer referencia a la anotación preventiva de embargo previa a la misma, que como ha determinado el Tribunal Supremo en sentencia número 1303/2007, sala 1.ª de lo Civil, de 3/12/2007: “en tanto mantiene su vigencia, sujeta la titularidad de los bienes objeto de la misma al resultado del proceso en que se ha producido la traba, frente a las transmisiones o imposición de cargas y gravámenes que se hayan producido con posterioridad a la misma, provocando el cierre Registral a las posteriores inscripciones de títulos incompatibles, pues así se infiere de los principios registrales de legitimación y prioridad, de razones de seguridad jurídica en el ámbito del juicio ejecutivo y del proceso de ejecución atribuyendo preferencia sobre las obligaciones contraídas a las enajenaciones otorgadas por el deudor con posterioridad a la fecha de enajenación.”

La DGSJYFP, en resoluciones de 1 y de 23 de octubre de 2014, ha puesto de relieve que, por medio de la anotación preventiva, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice.

Y es que si la deuda se encuentra garantizada con el embargo, se procederá en primer lugar a ejecutar dicha garantía a través del procedimiento administrativo de apremio, no obstante, la Administración podrá optar por embargar y enajenar otros bienes cuando la garantía no sea proporcionada o el obligado lo solicite, señalando bienes suficientes al efecto, según dispone el artículo 168 de la Ley General Tributaria, y por lo que respecta a la enajenación de los bienes trabados, como última fase del procedimiento de apremio, el artículo 172 de la LGT establece:

“1. La enajenación de los bienes embargados se realizará mediante subasta, concurso o adjudicación directa, en los casos' y condiciones que se fijen reglamentariamente. El acuerdo de enajenación únicamente podrá impugnarse si las diligencias de embargo se han tenido por notificadas de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 112 de esta ley. En ese caso, contra el acuerdo de enajenación sólo serán admisibles los motivos de impugnación contra las diligencias de embargo a los que se refiere el apartado 3 del artículo 170 de esta ley.

2. El procedimiento de apremio podrá concluir con la adjudicación de bienes a la Hacienda Pública cuando se trate de bienes inmuebles o de bienes muebles cuya adjudicación pueda interesar a la Hacienda Pública y no se hubieran adjudicado en el procedimiento de enajenación.

La adjudicación se acordará por el importe del débito perseguido. sin que, en ningún caso. pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación.

3. La Administración tributaria no podrá proceder a la enajenación de los bienes y derechos embargados en el curso del procedimiento de apremio hasta que el acto de liquidación de la deuda tributaria ejecutada sea firme. salvo en los supuestos de fuerza mayor, bienes perecederos. bienes en los que exista un riesgo de pérdida inminente de valor o cuando el obligado tributario solicite de forma expresa su enajenación.

4. En cualquier momento anterior a ja adjudicación de bienes- la Administración tributaria liberará los bienes embargados si el obligado extingue la deuda tributaria y las costas del procedimiento de apremio.”

La falta de prórroga de la anotación preventiva del embargo dentro del plazo de cuatro años y por, ende, su caducidad, no afectaría a la validez del mismo, ya que este existe jurídicamente desde que la autoridad administrativa lo decreta, con independencia de su anotación en el Registro de la Propiedad, la cual no puede condicionar su existencia ni tiene valor constitutivo respecto a dicha traba, aunque evidentemente conceda a la misma una mayor relevancia, tal y como ha afirmado el TS en diversas sentencias, entre otras la número 78494, Sala P, de lo Civil, 26 de julio de 1994. En tal escenario, el procedimiento de ejecución de la garantía podría continuar y procederse a la realización forzosa de los bienes trabados mediante su enajenación, pero con limitación de que no afectaría a terceros de buena fe y supondría una pérdida de rango de las correspondientes anotaciones.

Por tanto, la prórroga de la anotación preventiva de embargo tiene como función prolongar la vigencia de la anotación preventiva de embargo de la que trae causa, para que continúe desplegando su eficacia frente a terceros, evitando su caducidad, dado el carácter provisional de las anotaciones preventivas frente al carácter definitivo de las inscripciones. De conformidad con el artículo 77 de la Ley Hipotecaria las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o conversión en inscripción definitiva.

De hecho, la anotación preventiva de embargo prorrogada surte todos sus efectos ex tunc, desde la fecha de la anotación misma, haciéndose constar la circunstancia de que queda prorrogado dicho asiento mediante nota marginal con arreglo a lo dispuesto en el

artículo 111 RH, y sin que en, ningún caso, la fecha que determine la preferencia frente a terceros adquirentes sea la de la anotación de prórroga puesto que no publica un acto de ejecución propiamente dicho, ni un nuevo embargo. Así resulta, entre otros, de lo dispuesto en los artículos 17, 24, 25 y 44 de la Ley Hipotecaria.

En este sentido, traer a colación la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 2013, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de El Campello, que suspendida la práctica de una prórroga de anotación de embargo, por no haber acreditado por resolución del juez de lo mercantil que los bienes objeto de la garantía no estaban afectos ni eran necesarios para la actividad del deudor inmerso en un proceso concursal tras la anotación de embargo.

Dicha Resolución que tuvo carácter estimatorio, revocó la calificación del registrador, pronunciándose en los siguientes términos:

“5... Sin embargo, en el supuesto de hecho de este expediente se trata tan solo de practicar la prórroga de una anotación preventiva, que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad-que operaría ipso iure en caso de no ser prorrogada. En esto se diferencia de caso planteado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de septiembre de 2012, que al tratar la conversión de su embargo cautelar en definitivo con concurso de acreedores, si exigió la acreditación de los requisitos legales necesarios para que la ejecución separada sea procedente. Y la razón es que la conversión de una medida cautelar provisional en otra definitiva, no es un mero acto de trámite como puede ser la prórroga del asiento de anotación preventiva.

6. En el presente caso se trata de practicar una mera prórroga de la anotación de embargo, que no es acto ejecutivo propiamente dicho ni legitima la ejecución separada si no se dan los demás requisitos, y que de no practicarse impediría al ejecutante intentar llevar a cabo la ejecución dentro del concurso o al margen de él, si se dieran las circunstancias necesarias. La circunstancia de quedar prorrogado el asiento de anotación preventiva no significa que quede excluida, para proseguir la ejecución, la necesidad de acreditación de los demás requisitos legales para poder llevarse a cabo de forma separada al concurso...”

La Dirección General de los Registros y del Notariado -ahora Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública-, excluye del ámbito de aplicación del artículo 55 de la ley 22/2003 concursal (actualmente artículo 142 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley concursal) bajo la rúbrica prohibición de inicio de ejecuciones y apremios, a las actuaciones de prórroga, por entender que no es un acto de ejecución, a los que si se le aplican las limitaciones en ellos dispuestos, de tal suerte que desde la declaración de concurso, no pueden iniciarse ejecuciones singulares, judiciales ni extrajudiciales, ni tampoco apremios administrativos, incluidos los tributarios, contra la masa activa.

La estimación del recurso se fundamentó en la falta de virtualidad dispositiva de la prórroga, al no ser acto ejecutivo propiamente dicho, como si lo es la providencia de embargo o de apremio, sino que “la mera prórroga” es un acto de trámite que tiene por objeto evitar la caducidad que, de otro modo, operaría ipso iure.

Idéntica línea, sigue también la Resolución de 29/10/2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Torrent número 2 a anotar un mandamiento que ordena la prórroga de determinadas anotaciones de embargo, al estimar el recurso y revocar dicha calificación, dictaminando en el fundamento de derecho número 6, lo siguiente:

“...La prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. y que no tiene la trascendencia que evitar su caducidad, Es por ello que, por ejemplo, en el ámbito de las situaciones concursales este Centro Directivo no haya puesto inconveniente en que se pueda practicar la anotación de prórroga de una de embargo, puesto que no es acto ejecutivo propiamente dicho ni

legítima la ejecución separada si no se dan los demás requisitos. y que de no practicarse impediría al ejecutante intentar llevar a cabo la ejecución dentro del concurso o al margen de él, si se dieran las circunstancias necesarias.

Teniendo en cuenta, por tanto, la limitada trascendencia de la anotación de prórroga, no resulta necesario exigir la concordancia entre la titularidad registral de la hipoteca que se ejecuta por el procedimiento ordinario y la identidad de quien aparece como actor en dicho procedimiento. Dicha concordancia, que será imprescindible cuando se presente a inscripción el decreto de adjudicación, no será necesaria para prorrogar la anotación de embargo o para expedir la certificación de cargas previstas en el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

Así mismo, en la revista número 9 (enero-marzo 2006) publicada por el Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores De la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, se sigue ese mismo criterio respecto al carácter de la prórroga de la anotación de embargo tras formularse una consulta, que, aunque se refiere a prórrogas en el ámbito procesal, entendemos extrapolable al ámbito tributario.

Se transcribe a continuación literalmente la pregunta y la respuesta:

"P: Se trata de una prórroga de anotación de embargo ordenada sólo por diligencia de ordenación de secretario. ¿Es anotable?"

R: Como es sabido, los artículos 206-2, regla 2.ª y 545-4 de la vigente LEC exigen la forma de auto o providencia judicial para aquellas resoluciones judiciales que decidan, entre otras materias, sobre la traba de embargo o su alzamiento, sobre la práctica de anotaciones o inscripciones registrales o sobre la adopción de medidas cautelares.

No obstante, la prórroga de una anotación, del tipo que sea, no está expresamente recogida en dichos artículos y tiene un carácter de mero trámite, sin virtualidad dispositiva. Por ello, podría admitirse su práctica sólo por "diligencia de ordenación" del Secretario judicial, al amparo del último inciso de dicho número 4 del artículo 545 de la LEC, según el cual en los procesos de ejecución, en los supuestos no especialmente previstos para resolución judicial, son posibles dichas diligencias de ordenación.

Además, según los artículos 223 en relación con el 206-2.ª regla 1.ª de la LEC las diligencias de ordenación tienen por finalidad 'dar a los autos el curso que proceda' y 'se limitan a aplicar normas de impulso procesal. de las que no se derivan cargas ni afectan a los derechos procesales de las partes', y en esa mera tramitación no decisoria de los autos, encajan plenamente las prórrogas de anotaciones, pues éstas no tienen una alternativa posible".

Y en esa consideración de la prórroga como acto de mero trámite, cabe señalar que dichos actos son aquellos que se producen a lo largo del procedimiento administrativo antes de la resolución de dicho procedimiento, por contraposición con los actos resolutorios o definitivos que son los que ponen fin al procedimiento administrativo.

El Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, en sentencia de 4 de junio de 2020 (recurso 1228/2019) ha concluido que la impugnabilidad o no de los actos administrativos viene determinada por la función del acto de que se trate en el procedimiento administrativo, en el que cabe diferenciar entre los actos de trámite, que tienen un carácter preparatorio o instrumental y la resolución final, que decide el fondo del asunto y pone término al procedimiento, de forma que los recursos solo serán admisibles frente a esta última, y no frente a los actos de trámite, con las excepciones a que luego se refiere. Lo anterior no supone que los actos de trámite no sean susceptibles de impugnación, sino que únicamente que no pueden ser impugnados de forma separada al acto que ponga fin al procedimiento. Así resulta del artículo 112.1 de la LPAC, que señala: La oposición a los restantes actos de trámite podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Por tanto, aplicando dicha doctrina, la actuación de prórroga, como acto de mero trámite no sería susceptible de impugnación autónoma o separada del acto resolutorio que pone fin al procedimiento de apremio y que de conformidad con el artículo 172 de la

LGT y 173 de la LGT, vendrá determinado por la enajenación del bien inmueble embargado.

Por otra parte, recordar que los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumen válidos y producen sus efectos desde la fecha en que se dicten, salvo disposición en contrario, si bien su eficacia quedará demorada cuando así lo exija el contenido del acto o este supeditada a su notificación, publicación o aprobación superior, tal y como resulta del artículo 39.1 y 2 de la Ley 39/20 1 5, aplicable supletoriamente a los procedimientos tributarios de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 y 97 de la LGT.

Tercero.—El Sr. Registrador en su calificación concluye que: “la notificación de la diligencia de prórroga es un requisito sustancial del procedimiento de apremio, que no consta que se haya realizado y que puede causar indefensión”, remitiéndose únicamente al artículo 85 del Reglamento General de Recaudación, sin ninguna otra argumentación con base legal o jurisprudencial.

Por lo que se refiere a los requisitos del mandamiento de prórroga de anotación preventiva de embargo, se han de tener en cuenta los siguientes preceptos:

El artículo 170 de la LGT, que dispone:

“1. Cada actuación de embargo se documentará en diligencia. que se notificará a la persona con la que se entienda dicha actuación.

Efectuado el embargo de los bienes o derechos, la diligencia se notificará al obligado tributario y, en su caso, al tercero titular, poseedor o depositario de los bienes si no se hubiesen llevado a cabo con ellos las actuaciones, así como al cónyuge del obligado tributario cuando los bienes embargados sean gananciales y a los condueños o cotitulares de los mismos.

2. 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.

La anotación preventiva así practicada no alterará la prelación que para el cobro de los créditos tributarios establece el artículo 77 de esta ley, siempre que se ejercite la tercería de mejor derecho. En caso contrario, prevalecerá el orden registral de las anotaciones de embargo.

3. Contra la diligencia de embargo sólo serán admisibles los siguientes motivos de oposición:

- a) Extinción de la deuda o prescripción del derecho a exigir el pago.
- b) Falta de notificación de la providencia de apremio.
- c) Incumplimiento de las normas reguladoras del embargo contenidas en esta ley.
- d) Suspensión del procedimiento de recaudación.

El artículo 85 del RGR, al que alude el Sr. Registrador, establece:

“Los mandamientos para la anotación preventiva de embargo contendrán:

a) Certificación de la providencia de apremio y de la diligencia de embargo del inmueble o inmuebles de que se trate, con indicación de las personas o entidades a las que se ha notificado el embargo y el concepto en el que se les ha practicado dicha notificación.

- b) Descripción del derecho que tenga el obligado al pago sobre los bienes embargados.
- c) Nombre y apellidos o razón social o denominación completa, en su caso, del poseedor de las fincas a las que se refiera la notificación.
- d) El importe total del débito, concepto o conceptos a que corresponda, e importe de la responsabilidad a que se afecta el inmueble por principal. recargos, intereses y costas.
- e) Que la anotación deberá hacerse a favor del acreedor.
- f) Expresión de que la Administración no puede facilitar, en el momento de la expedición del mandamiento, más datos respecto de los bienes embargados que los contenidos en este.”

Como se puede apreciar, dicho artículo 85 del RGR enumera los requisitos que deben contener los mandamientos para las anotaciones preventivas de embargos, entre los cuales, aparte de la certificación de la providencia de apremio y diligencia de embargo del inmueble o inmuebles de que se trate, también figura la descripción del derecho del obligado, el importe total del débito, que la anotación debe realizarse en favor del acreedor, etc., requisitos que entendemos predicables respecto al mandamiento de anotación preventiva de embargo pero no para el de prórroga.

Llama la atención el cambio de proceder del señor registrador que, como decimos, no había calificado nunca desfavorablemente un mandamiento de prórroga por ausencia de notificación de la diligencia de prórroga al deudor y demás interesados, hasta la fecha.

El Reglamento General de Recaudación, si se refiere expresamente a la prórroga de la anotación preventiva de embargo, en apartado 4 del artículo 86, siendo su tenor literal el siguiente:

“Cuando lo exijan las actuaciones del procedimiento de apremio, se presentará mandamiento en el que se solicite la prórroga de las anotaciones preventivas de embargo de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria”

Y en virtud de dicha remisión, el artículo 86 de la Ley hipotecaria, se pronuncia 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 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”.

Respecto al cómputo de plazos, hay que estar a lo dispuesto en la letra del artículo 109 del Reglamento Hipotecario del que resulta que, si los plazos están fijados por meses o por años, se computarán fecha a fecha, si en el mes de vencimiento no hubiese día equivalente a la inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes y si fuese inhábil este, el vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente.

Se debe relacionar dicho precepto con el artículo 19 párrafo primero de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización que establece: “El Registro de la Propiedad y Mercantil, estará abierto al público a todos los efectos, incluido el de la presentación de documentos, de lunes a viernes desde la nueve a las diecisiete horas, salvo el mes de agosto y los días 24 y 31 de diciembre en que estará abierto desde las nueve a las catorce horas”.

Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la caducidad de las anotaciones opera ipso iure, una vez agotado su plazo de vigencia, careciendo desde entonces todo efecto jurídico. Por tanto, o el mandamiento ordenando la prórroga se presenta antes de que transcurran los cuatro años de vigencia de la anotación, o pasado ese plazo, la anotación caduca y deja de producir efectos.

Según se puede colegir del tenor de los artículos 86, tanto del RGR como de la Ley Hipotecaria, para la práctica de la prórroga de anotación preventiva únicamente es necesario que se presente el mandamiento correspondiente antes de la caducidad del asiento, esto es, dentro del plazo de cuatro años desde la fecha de la anotación anterior, sin que sea necesaria la notificación de la previa diligencia de prórroga al deudor ni a otros interesados. Esto es, su falta no afectaría a la validez ni a la eficacia del mandamiento de prórroga de anotación preventiva.

A mayor abundamiento, cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -Sala de lo Civil, recurso número 3156/2018-, en la que dictamina que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años de la anotación preventiva, y ello a contar desde el momento de la emisión de la certificación,

El Tribunal Supremo adopta la siguiente doctrina matizando su posición respecto a anteriores sentencias:

...De ahí que convenga declarar que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal. Con ello se respeta la finalidad perseguida por la Ley al prever en todo caso la necesidad de la prórroga de las anotaciones preventivas y se asegura un plazo razonable dentro del procedimiento de ejecución en el que se acordó el embargo para hacer efectiva la realización del bien y que el decreto de adjudicación pueda inscribirse en el registro con el efecto de cancelación de las cargas y derechos posteriores a la anotación de embargo. Lo anterior supone una matización de la doctrina contenida en la 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que 'causar estado' definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución."

Dicha doctrina ha sido aplicada por la Dirección General de Seguridad y Fe Pública, entre otras, en Resolución de 19 de julio de 2021, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo en un procedimiento de ejecución.

En definitiva, en este supuesto se produciría la prórroga de la anotación preventiva de embargo, a través de la solicitud de certificación del dominio y cargas y la extensión de la correspondiente nota marginal, para la que tampoco ni la ley ni la jurisprudencia, del Tribunal Supremo e hipotecaria, exigen notificación al deudor ni demás interesados, con lo que se confirma que dicha notificación no es requisito para la efectividad de la prórroga.

Cuarto.

Por lo que respecta a "la indefensión" que se origina en el deudor y demás interesados por la falta de notificación de la diligencia de prórroga invocada por el registrador, consideramos que no es tal, ya que la diligencia de embargo, previa al mandamiento de anotación de preventiva de embargo, cuya anotación se trata de prorrogar, ya se notificó debidamente al deudor y demás interesados en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 170 de la LGT, y no fue objeto de impugnación, deviniendo en un acto firme, por lo que no se causa ninguna indefensión al deudor ni demás interesados por falta de la notificación de la actuación de prórroga que trae causa de aquella y que no supone alteración de su contenido ni de ninguno de sus extremos.

Recordar que la diligencia de embargo es el acto administrativo en el que se documenta cada actuación de embargo y se notifica a la persona con quien se entienda dicha actuación, no solamente al obligado tributario. Las personas a las que se debe notificar la diligencia de embargo son el propio obligado, el tercero titular, poseedor o depositario del bien, si no se hubiesen realizado con ellos las actuaciones y, el cónyuge del obligado si el bien es ganancial y los condueños o cotitulares del bien.

Cabe citar, al respecto, la Resolución vinculante número 215/2017 del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 28/01/2020, que con ocasión de la impugnación de una diligencia de embargo de valores mobiliarios por el obligado tributario alegando la falta de notificación a los cotitulares y su indefensión, entiende que:

“...Del artículo 170 de la LGT se desprende con claridad que la notificación a los terceros tiene lugar una vez realizado el embargo. Este modo de actuar no sería posible si se siguiera la postura del TEAR pues conforme a ésta el embargo sólo sería válido una vez notificado al obligado tributario y a los cotitulares del bien embargado. No tendría razón de ser, por otra parte, que la falta de notificación de la diligencia de embargo al cotitular del bien embargado determinara su anulación cuando el ordenamiento no reconoce a éste legitimidad para impugnar dicha diligencia. Es doctrina, en efecto, de este Tribunal Central, manifestada en sendas resoluciones de 28 de noviembre de 2011 (RG 4747/2010 y RG 4715/2010), que la notificación a los condueños o cotitulares de los bienes embargados, realizada conforme a lo dispuesto en los artículos 170.1 de la LGT y 76.3 del RGR, no legitima a éstos para oponerse directamente a la diligencia de embargo.

Así, dice la primera de ellas:

Tercero: Los citados preceptos, disponen la notificación de las diligencias de embargo a los condueños o cotitulares de los mismos, y ello es lógico en aras a que éstos, no obligados tributarios, ni interesados en el procedimiento económico administrativo, tengan conocimiento de la carga que grava el bien sobre el que ostentan derechos dominicales. La finalidad de la anterior previsión normativa radica en que la existencia del embargo sea conocida por terceros interesados, como el cónyuge, poseedor, depositario, o copropietario que pudieran ser titulares de determinados derechos sobre el bien de que se trate, a los efectos de la posible interposición de una tercería de dominio u otra acción civil frente a la Administración Tributaria o el deudor; lo que no cabe entender en el sentido de que dicha notificación legitime a los citados para que puedan oponerse directamente a la diligencia de embargo, ni mucho menos al acuerdo de declaración de responsabilidad o la procedencia de las providencias de apremio, como ocurre en el presente caso.

Tal como indica el órgano recurrente la indefensión ocasionada por la falta de notificación de la diligencia de embargo podrá alegarse con ocasión de los actos subsiguientes del procedimiento ejecutivo. En este sentido, debe recordarse que según el artículo 101.2 del RGR el acuerdo de enajenación debe ser 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. A partir de la notificación del acuerdo de enajenación al cotitular del bien embargado, éste podrá interponer la tercería de dominio u otra acción civil frente a la Administración Tributaria o el deudor...”.

El Tribunal concluye que el embargo precede a su notificación, por lo que no tiene sentido que su falta de notificación invalide el propio embargo así como que tampoco la falta de notificación de la diligencia de embargo a los cotitulares de los bienes o derechos embargados es motivo de oposición a la diligencia de embargo con arreglo a la letra c) del apartado 30 del artículo 170 de la Ley 58/2003, General Tributaria, sin

perjuicio de los efectos que pueda producir en los actos subsiguientes del procedimiento de apremio, enajenación, en los que la indefensión podría tener incidencia, pero no antes.

Por tanto, aplicando dicha doctrina, si la ausencia de notificación de la diligencia de embargo a los cotitulares y demás interesados no causa indefensión en ese momento procedimental, ni existe legitimación para recurrir con arreglo al artículo 170 de la LGT, aun menos se podría predicar dicha indefensión por la falta de notificación de la diligencia de prórroga que trae causa del propio embargo y cuyo objetivo es evitar su caducidad.

La anotación preventiva de embargo que confiere publicidad y oponibilidad erga omnes al mismo, está abocada a continuar surtiendo todos sus efectos, mientras no se extinga la deuda que aquel garantiza, circunstancia que va a tener lugar, principalmente, por el pago de la deuda ex artículo 59 de la LGT, por lo que si este no se ha producido por el deudor, dando lugar al levantamiento del embargo y al dictado del mandamiento de cancelación de la anotación preventiva de embargo y a la consiguiente cancelación registral, este no puede alegar desconocimiento de la subsistencia del embargo, cuya diligencia ya le fue notificada conforme al artículo 170 de la LGT y que, a toda luces, depende de su voluntad. Y sin perjuicio de los supuestos de cancelación por purga de cargas, caducidad y demás casuística.

Si el pago de las deudas y costas del procedimiento de apremio, se produce por el obligado en cualquier momento anterior a la adjudicación de los bienes, la Administración liberará los bienes embargados, tal y como establece el artículo 172.4 de la LGT, debiendo también proceder al levantamiento, una vez cubiertos el débito, intereses y costas del procedimiento, en el supuesto de enajenación en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 del RGR, procedimiento que requiere desde su inicio la notificación al obligado al pago, cotitulares y demás interesados ex artículo 101.2 del RGR.

Quinto. El registrador debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad del documento presentado en cuanto a la validez formal y la competencia del órgano que haya dictado el acto, pero no puede exigir requisitos adicionales no exigidos por la norma, en aplicación del principio de legalidad, que se encuentra proclamado, entre otros, en el artículo 18 de la LH.

Así pues, el artículo 18.1 de la LH señala:

“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los Documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos el Registro”

El artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se refiere específicamente a la calificación de los documentos administrativos, en los siguientes términos:

“La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites de incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.”

En sede de anotaciones preventivas de embargo, es de aplicación el artículo 166.3, 9 y 10 del RH, del que resulta:

“Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones, y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes:

Tercera. Si se hiciese a consecuencia de mandamiento de embargo o secuestra o en cumplimiento de alguna ejecutoria, se expresará así, manifestando el importe de lo

que por principal y cuando proceda, por intereses y costas, se trate de asegurar y las circunstancias del que haya obtenido la providencia a su favor y de aquel contra quien se haya dictado.

Novena. Expresión de que queda constituida la anotación, clase de ésta y persona a cuyo favor se verifique.

Décima El documento en cuya virtud se hiciese la anotación y su fecha, y si fuere mandamiento judicial o administrativo, indicación del Juzgado, Tribunal o funcionario que lo haya dictado y expresión de quedar archivado uno de los ejemplares”

Según la doctrina de la DGSJYFP, el Registrador no puede calificar si el procedimiento seguido por la Administración es el que debería de haberse utilizado, pero si ha de calificar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo (R. 13/03/2007, R 8/11/2011) y en este sentido señala que solo podrá suspenderse o denegarse la inscripción cuando se haya infringido alguna norma sustantiva o registral que afecte al acto jurídico inscribible pero no cuando se infrinja cualquier norma administrativa ajena a tal proceso y en el que se haya contemplado expresamente como sanción, en caso de incumplimiento, el cierre registral (R. 07/01/2009). También constituye doctrina que la calificación debe ser motivada de forma suficiente, así R 10/05/2011 o de 10/07/2014.

La Ley General Tributaria, en el supuesto de la diligencia de embargo y la providencia de apremio, si exigen expresamente su notificación al obligado tributario, enumerando las causas tasadas en cuya virtud pueden impugnarse:

En cuanto a la providencia de apremio, el artículo 167.1 y 3 de la LGT establece: “El procedimiento de apremio se iniciará mediante providencia notificada al obligado tributario en la que se identificara la deuda pendiente, se liquidarán los recargos a los que se refiere el artículo 28 de esta y se le requerirá para que efectúe el pago. 3. Contra la providencia de apremio solo serán admisibles los siguientes motivos de oposición

- a) Extinción total de la deuda o prescripción del derecho a exigir el pago
- b) Solicitud de fraccionamiento, aplazamiento o compensación en periodo voluntario y otras causas de suspensión del procedimiento de recaudación
- c) Falta de notificación de la liquidación
- d) Anulación de la liquidación
- e) Error u omisión en el contenido de la providencia de apremio que impida la identificación del deudor o de la deuda apremiada”

Por su parte, para la diligencia de embargo, la LGT en el artículo 170.1 y 3 señala:

“1. Cada actuación de embargo se documentará en diligencia, que se notificará a la persona con la que se entienda dicha actuación.

Efectuado el embargo de los bienes o derechos, la diligencia se notificará al obligado tributario y, en su caso, al tercero titular, poseedor o depositario de los bienes si no se hubiesen llevado a cabo con ellos las actuaciones, así como al cónyuge del obligado tributario cuando los bienes embargados sean gananciales y a los condueños o cotitulares de los mismos.

3. Contra la diligencia de embargo sólo serán admisibles los siguientes motivos de oposición:

- a) Extinción de la deuda o prescripción del derecho a exigir el pago.
- b) Falta de notificación de la providencia de apremio.
- c) Incumplimiento de las normas reguladoras del embargo contenidas en esta ley.
- d) Suspensión del procedimiento de recaudación.”

No existe un precepto similar en la LGT ni en el RGR para las diligencias de prórroga.

Pero en el caso nos ocupa el Sr. Registrador ha elevado la notificación de la diligencia de prórroga a la categoría de requisito sustancial del procedimiento de apremio, sin que la ley lo exija expresamente, por lo que, con todo el respeto, consideramos que su calificación excede de los límites de la función calificadora.

A la vista de todo lo anterior, y dada la consideración de la diligencia de prórroga y su posterior mandamiento, como un acto de mero trámite, sin carácter ejecutivo propiamente dicho, tal y como ha establecido la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y de la Fe Pública, y por tanto, no susceptible de impugnación autónoma y que ni la legislación tributaria ni la hipotecaria, exigen la notificación de la misma al deudor y demás interesados con el carácter de requisito sustancial para el procedimiento, se solicita la estimación del recurso».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20 y 86 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de junio de 2013, 29 de abril de 2014, 20 de octubre de 2018 y 26 de julio de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a practicar la prórroga de una anotación de embargo ordenada en mandamiento librado por el órgano de recaudación ejecutiva de la Diputación Provincial que en su momento acordó la práctica de la anotación de embargo. El registrador fundamenta su calificación en la circunstancia de que no se acredita haber notificado al deudor y demás personas interesadas la diligencia acordando ordenar la referida prórroga.

Los recurrentes consideran que la prórroga es un acto de tramite procesal y que no requiere de una notificación específica.

2. Como cuestiones previas conviene aclarar, ante la alegación producida en el escrito de recurso en relación con el hecho de que el mismo registrador había admitido la anotación de prórroga en casos similares sin la exigencia de una notificación al ejecutado titular de la finca, que como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

Igualmente debe recordarse que los registradores, al calificar documentos administrativos, han de atenerse a lo establecido en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Y entre los aspectos que deben calificar para ejercer la función de control de legalidad que el legislador les tiene encomendada, sin duda está el determinar si se han llevado a cabo las notificaciones que en cada caso sean necesarias para evitar situaciones de indefensión, especialmente si se trata de proteger al titular registral de la finca afectada por el acto administrativo.

3. Entrando ya en el fondo del recurso, debe señalarse que el defecto consignado en la nota de calificación no puede mantenerse. Como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad.

Es por ello por lo que, por ejemplo, en el ámbito de las situaciones concursales este Centro Directivo no haya puesto inconveniente en que se pueda practicar la anotación de prórroga de una de embargo, puesto que no es acto ejecutivo propiamente dicho ni

legítima la ejecución separada si no se dan los demás requisitos y que, de no practicarse, impediría al ejecutante intentar llevar a cabo la ejecución dentro del concurso o al margen de él, si se dieran las circunstancias necesarias.

También ha entendido esta Dirección General que carece de todo fundamento la alegación de que no es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo vigente por el hecho de que el titular registral del dominio sea una persona distinta del deudor contra el que se siguió el procedimiento y titular registral de dicho dominio en el momento de practicarse las anotaciones preventivas de embargo. Lo contrario equivaldría a afirmar que el simple hecho de transmitirse una finca e inscribirse la transmisión impediría la prórroga de los embargos ya anotados sobre la finca, lo cual es contrario al principio hipotecario de prioridad, uno de los pilares de nuestro sistema registral y que consagra el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Y si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 4 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.