

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12776 *Resolución de 20 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 don J. M. F. P., tesorero general de la Diputación Provincial de Sevilla y del Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal, 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

Mediante mandamiento expedido por el Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal de la Diputación de Sevilla, que actuaba en virtud del convenio suscrito con el Ayuntamiento de Los Corrales, se ordenaba la prórroga de anotaciones preventivas de embargo trabado en procedimiento de apremio.

II

Presentado el citado 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 6448 del Diario 2025 el día 24/10/2025

Presentado telemáticamente el día veinticuatro de Octubre del año dos mil veinticinco a las diez horas y treinta y nueve minutos, mandamiento firmado electrónicamente con código seguro de verificación el día veintidós de Octubre del año dos mil veinticinco por don J. M. F. P., Tesorero del Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla (O.P.A.E.F.), en procedimiento seguido contra Don J. A. P., número de expediente administrativo de apremio número 0301000082298, en el que se ordena la prórroga de la anotación preventiva de embargo letra D, trabado a favor del Ayuntamiento de Los Corrales sobre la finca registral número 10206 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 providencia 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, 7 y 8 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, 109 y siguientes, y 170 de la Ley

General Tributaria, el artículo 85 del Reglamento General de Recaudación, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de enero de 2024.

Primero: El Ayuntamiento de Los Corrales y, por su delegación, el Organismo de la Diputación Provincial de Sevilla actuante, carece de competencia territorial para embargar bienes fuera del ámbito de la provincia de Sevilla.

Segundo: La notificación al deudor y demás personas interesadas de la diligencia de prórroga de embargo (denominada como Providencia en el mandamiento) 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 autorizante o a la autoridad judicial o al funcionario que 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 treinta y uno de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. F. P., tesorero general de la Diputación Provincial de Sevilla y del Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal, interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«I. Con fecha 31 de octubre de 2025 me ha sido notificada la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Estepona 1, de 24 de Octubre de 2025 de solicitud de prórroga de anotación preventiva de embargo expedida por quien suscribe sobre la registral 10.206 del término municipal de Estepona dimanante de expediente de apremio incoado contra J. A. P., DNI [...], por deudas titularidad del Ayuntamiento de Los Corrales, por los conceptos de IBI (Urbana y Rústica) y tasas municipales.

II. La base de tal calificación es la aplicación por ese Registro de lo previsto en el art. 8.3 de la LRHL, RDLto. 2/2004 de 5 de marzo, en cuanto a las limitaciones ejecutivas de los entes locales para efectuar ese tipo de actuaciones fuera de los ámbitos territoriales propios, lo que impide, ya en el supuesto concreto, que este Organismo, dependiente de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, pueda embargar bienes o derechos en la provincia de Málaga, debiéndose acudir al auxilio de la correspondiente CCAA o, en su caso, del Estado.

III. La notificación al deudor, y demás personas interesadas, de la diligencia de prórroga de embargo (denominada como providencia en el mandamiento) es un requisito

sustancial del procedimiento de apremio, que no consta que se haya realizado y que puede causar indefensión.

Que considerando dicho pronunciamiento no conforme a Derecho y lesivo para los intereses que represento, es por lo que, al amparo de lo previsto por los arts. 324 y ss de la LH, tenga por interpuesto, en tiempo y forma recurso potestativo contra la citado [sic] calificación, con fundamento en las siguientes

Alegaciones

Primera.—que este Organismo resulta competente para la gestión ejecutiva de los ingresos de derechos público del municipio de Los Corrales, según Convenio suscrito al efecto de 02/03/1993 [...]

Segunda.—conforme lo anterior, este Organismo expide mandamiento de prórroga de anotación preventiva de embargo el 22 de octubre de 2025 sobre el embargo ya practicado el 4 de noviembre de 2021 sobre la registral 10206, anotación letra D.

Con fecha 31/10/2025 se califica negativamente la prórroga de embargo ordenada.

Tercera.—respecto a las anotaciones de embargo, es reiterada doctrina del Tribunal Supremo la que precisa de dichas actuaciones su carácter cautelar cuya finalidad es la de anunciar la existencia de la traba y asegurar la posterior ejecución de los bienes y efectividad del apremio frente a otros acreedores hipotecarios —preferencia en cuanto a los bienes anotados frente a créditos posteriores—, y que como tal medida de aseguramiento no altera en absoluto la naturaleza del crédito para cuya efectividad se practicó. (Así, en el ámbito tributario, el apartado 2 del art. 170 de la LGT 58/2003 aclara los efectos de la anotación preventiva, disponiendo que no alterará la prelación que para el cobro de los créditos tributarios establece el artículo 77. Ello supone hacer prevalecer el aspecto material (la prelación del art. 77) sobre el formal (la realización de la anotación preventiva), lo que supone que, aunque la Hacienda Pública no hubiera realizado la anotación preventiva, prevalecería su derecho sobre el de otros acreedores que hubieran anotado si así resulta de la aplicación de lo dispuesto en el 77, aunque en este caso sería necesario que la propia Hacienda interpusiera la tercería de mejor derecho.

Dichas anotaciones carecen pues de valor y eficacia constitutiva, a diferencia de lo que ocurre con la hipoteca, no constituyen en modo alguno un derecho real, no altera la naturaleza del crédito, ni puede calificarse como lo que antiguamente se denominó hipoteca judicial. (STS de 10 de mayo 1989, 21 de febrero y 22 de febrero 1994). Ya anteriormente fue analizada y resuelta por la doctrina jurisprudencial esta cuestión. La STS de 03 de noviembre de 1982, que reitera la establecida en las de 27 de septiembre de 1967 y 16 de mayo de 1969, dispuso que si bien la afección de los bienes del deudor que el embargo comporta alcanza su significado más relevante por medio de la anotación preventiva, ello no significa que la falta de su práctica lleve a desconocer la existencia de la traba y la consiguiente limitación del poder dispositivo del deudor, en principio no podrá enajenar ya libremente, es decir, sin la carga del embargo, sustrayendo los bienes al proceso de ejecución.

Esta idea es la que se encuentra implícita en el actual art. 587 de la LEC cuando dispone que el embargo se entenderá hecho desde que se decreta por resolución judicial o se reseñe la descripción de un bien en el acta de la diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba. Del citado tenor queda de manifiesto que el embargo se considera como actividad procesal, que tiene vida propia y que no depende para su existencia ni para su eficacia de actos ulteriores ajenos a la actuación procesal. Otra cosa será la extensión personal o alcance de esa medida, es decir, a qué personas va a afectar; y bien pudiera afirmarse que el embargo deberá afectar a todas las personas que tras adoptarse esa medida procesal adquieran el dominio del bien o cualquier derecho sobre el mismo, aunque para que tal medida pueda afectarles, deberá exigirse que los mismo tengan conocimiento del citado acto, conocimiento que le vendrá dado por determinados actos que permiten exteriorizar dicha circunstancia, materia a la que la LEC 1/2000 ha destinado los arts. 621 a 629 bajo la denominación de “la garantía del embargo” que van desde la desposesión del bien hasta

la publicidad en los Registros correspondientes a través de la correspondiente anotación preventiva.

En conclusión, el acceso al registro del embargo de inmuebles a través de su correspondiente anotación preventiva lo impone obligatoriamente la normativa Hipotecaria, la LEC 1/2000 y la propia LGT 58/2003, pero no tiene naturaleza constitutiva, esto es, nace de la decisión administrativa válidamente tomada y no de su acceso al registro; baste pensar que en nuestro derecho la inscripción no es obligatoria. Pero si accede al registro por la vía de la anotación preventiva, avisa a los terceros que confían en el registro su existencia y que cualquier derecho sobre los bienes con anotación nacido con posterioridad a la fecha de ésta, tendrá su eficacia subordinada a lo que resulte de la preferencia que el embargo proporciona.

Todo lo expuesto, nos ayuda a incidir en la concepción de las anotaciones preventivas como medidas de garantía del crédito, apartadas en consecuencia del concepto de actividad meramente ejecutiva cuyo ejercicio "extramuros" por los entes locales delimita el controvertido art. 8.3 de la LRHL.

Cuarto.—ya la Audiencia Provincial de Alicante ha tenido la ocasión de pronunciarse en un caso idéntico a este asunto, en Sentencia de veintiocho de diciembre de dos mil nueve, Jurisdicción: Civil, Recurso de Apelación núm. 529/2009, que parcialmente reproduzco:

"Registro de la Propiedad: anotación preventiva de embargo: procedencia: procedimiento de apremio municipal: débitos a la Hacienda Local: adopción con posterioridad al embargo de una medida cautelar o de aseguramiento del mismo, sobre la finca bien inmueble embargado que se encuentra en lugar distinto: las medidas de garantía del embargo no tienen carácter constitutivo del mismo: la anotación preventiva del embargo interesada y denegada tanto por el Registrador de la Propiedad como por la Dirección General de los Registros y del Notariado no tiene naturaleza de actuación ejecutiva sino que ésta debe predicarse solamente del embargo acordado, siendo aquella una mera medida de garantía.

Sentencia N.º 421/09

La Sección Sexta de la Audiencia Provincial de esta Ciudad de Alicante, integrada por los Ilmos. Srs. expresados al margen ha visto, en grado de apelación, Rollo de la Sala n.º 529/09 los autos de Juicio Verbal n.º 1.915/08 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º Seis de la ciudad de Alicante en virtud del recurso de apelación entablado por la parte demandante M. I. Ayuntamiento de Jávea que ha intervenido en esta alzada en su condición de recurrente, representado/a por el/la Procurador/ra Don/ña J. B. H. y defendido/a por el/la Letrado Don/ña S. A. C. y siendo apelada la parte demandada Dirección General de los Registros y del Notariado representada y defendida por la Sra. Abogado del Estado Doña L. C. G.

Antecedentes de hechos.

Primero.—Por el Juzgado de Primera Instancia n.º Seis de la Ciudad de Alicante y en los autos de Juicio Verbal n.º 1.915/08 en fecha 17 de junio de 2009 se dictó sentencia cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: 'Fallo.—Que debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda de juicio verbal en ejercicio del recurso jurisdiccional previsto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria interpuesta por el Procurador Sr. B. H., en nombre y representación de el [sic] M. I. Ayuntamiento de Jávea, contra la denegación por Resolución de fecha 1 de Septiembre de 2008 del recurso interpuesto ante la D.G.R.N. contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Jávea de solicitud de anotación preventiva del embargo trabado por el Recaudador municipal, con imposición de las costas causadas'.

Segundo.—Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación en tiempo y forma

Fundamentos jurídicos

Primero

Para la debida resolución del presente recurso de alzada es preciso a la Sala consignar, siquiera sea brevemente, los hechos que sirvieron de base a la demanda formulada por el M. I. Ayuntamiento de Jávea, y que lo son que en el citado Ayuntamiento se siguió expediente administrativo de apremio frente a Doña... por débitos a la Hacienda Local en cuantía de... euros que provienen del impuesto de vehículos de tracción mecánica de los años..., y del impuesto de incremento de valor urbana de los años..., embargándose por resolución de 21 de abril de 2008 la finca urbana propiedad de la deudora, registral núm...., sita en el término municipal de la localidad de Benitachell, librándose el oportuno mandamiento de anotación preventiva del embargo al Registro de la Propiedad de Jávea. En fecha 25 de abril de 2008 se deniega la anotación por el Sr. Registrador de la Propiedad en virtud de la aplicación del artículo 8 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales. Recurrida dicha calificación gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado se dictó resolución en 1 de septiembre de 2008 desestimando el mismo y confirmando la resolución del Sr. Registrador. Se acude al presente Juicio Verbal en virtud de lo dispuesto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, y en el mismo se dictó sentencia en fecha 17 de junio de 2009 desestimatoria de la demanda.

Segundo

Tanto la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad, como la Dirección General de los Registros y del Notariado, como ahora la sentencia dictada en los presentes autos, se han basado para la denegación de la anotación preventiva del embargo, en el contenido del artículo 8.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales, a cuyo tenor: 'Las actuaciones en materia de inspección o recaudación ejecutiva que hayan de efectuarse fuera del territorio de la respectiva entidad local en relación con los ingresos de derecho público propios de ésta, serán practicadas por los órganos competentes de la correspondiente Comunidad Autónoma cuando deban realizarse en el ámbito territorial de ésta, y por los órganos competentes del Estado en otro caso, previa solicitud del presidente de la corporación'.

La idea que se pretende extraer de este precepto, como indica la calificación registral, y la propia resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 1 de septiembre de 2008, con cita de otras dictadas en semejantes asuntos, de 9 de marzo, 14 de abril, 29 de noviembre, 22 de diciembre de 2006, 24 de enero y 8 de marzo de 2007, así como las de 1 de septiembre y 23 de diciembre de 2008, es que el respectivo Ayuntamiento no tiene competencia para realizar actuaciones de recaudación ejecutiva y en consecuencia para trabar embargo directamente sobre bienes situados fuera de su término municipal.

Tercero

Sin embargo la Sala no puede compartir el criterio expuesto ya que una cosa es la traba de los bienes y otra las medidas concretas para asegurar el mismo. Es reiterada la jurisprudencia del Tribunal Supremo que sienta la doctrina que el embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, y con independencia de su anotación en el Registro, cuya anotación no puede condicionar su existencia, ni tener respecto de ella un valor constitutivo, así pueden verse las sentencias de 14 de octubre de 1965, 3 de noviembre de 1983, 7 de enero de 1992, y 26 de julio de 1994. De la misma manera las sentencias de esta Sala de 16 de julio de 1999, 2 de mayo de 2002, 2 de diciembre de 2002, 4 de julio de 2003 y 16 de diciembre de 2003.

Actualmente este es el criterio legal en que se basa la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, la que en su artículo 587 nos dice que el embargo se entenderá hecho

desde que se decreta por resolución judicial o se reseñe la descripción de un bien en el acta de la diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba. Y en el artículo 629, que cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el tribunal, a instancias del ejecutante, librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad o anotación de equivalente eficacia en el registro que corresponda.

En atención a lo dicho, las actuaciones de ejecución se han seguido por el Ayuntamiento de Jávea por el impago de impuestos devengados en el mismo, siendo deudora la Sra..., sobre la que nada se dice no residir en ese término municipal, y el Recaudador Municipal, en el mismo expediente de apremio, acuerda mediante resolución de 21 de abril de 2008 el embargo de un bien inmueble, por lo que la traba se sujeta desde esa misma fecha, y lo que sucede es que con posterioridad al embargo se adopta una medida cautelar o de aseguramiento del mismo, sobre la finca bien inmueble embargado que se encuentra en lugar distinto, pero que simplemente se cumple con aquella finalidad de aseguramiento accediendo a la anotación preventiva.

Cuarto

Las ideas esenciales de lo manifestado hasta ahora quedaron consignadas ya en la sentencia de esta Sala de 27 de mayo de 1998 en la que se viene a indicar que en el ordenamiento jurídico vigente español no se contiene expresamente una definición del embargo, lo cuál nos conduce a pensar si la falta de rigor conceptual constituye o no un problema jurídico, esto es, se trataría de saber si la configuración de un concepto preciso de embargo tiene trascendencia jurídica, o si, por el contrario, no es más que un problema artificioso, cuya única utilidad sería, en el mayor de los casos, subsanar un defecto lingüístico de la Ley. Y la respuesta al interrogante planteado no puede ofrecer dudas. El concepto de embargo presenta una gran relevancia jurídica. Son numerosos e importantes los problemas cuya solución está en función de la noción de embargo que, implícita o explícitamente, se utilice. Esta consecuencia deriva fundamentalmente de la frecuencia con la que en nuestro derecho el embargo integra, por sí solo o junto con otros elementos, el supuesto de hecho de abundantes preceptos legales de una u otra naturaleza. Concretar el momento en que hay que considerar verificado el embargo es decisivo para saber si se pueden llevar a cabo determinados actos procesales, por ejemplo, la citación de remate en el juicio ejecutivo; o iniciar una fase procesal, por ejemplo, la fase de apremio; o promover un procedimiento, como por ejemplo los supuestos de tercería, tanto de dominio como de mejor derecho. Determinar cuándo se ha de entender practicado el embargo resulta también esencial para clarificar la situación procesal existente en diversos supuestos, basta pensar en los casos de concurrencia de embargos sobre el mismo bien. Es determinante igualmente determinar e interpretar el momento del embargo, para señalar en primer lugar que se trata de una actividad jurisdiccional, siendo su carácter procesal una cuestión que no suscita problemas; cuando se afirma la naturaleza procesal del embargo, no sólo se está indicando que éste forma parte de un procedimiento judicial, sino también que tiene lugar en un auténtico proceso. Además, el embargo es uno de los actos fundamentales del proceso de ejecución pecuniaria. Por ello, el embargo consiste en una declaración de voluntad mediante la cuál determinados bienes, que se consideran pertenecientes al ejecutado, se afectan o adscriben a la actividad de apremio que ha de realizarse en el mismo proceso de ejecución del que forma parte dicho embargo. Este concepto de embargo ejecutivo englobaría los siguientes puntos: 1. La estructura simple y unitaria. Estructura simple por considerar que el único acto integrante del embargo es la declaración jurisdiccional de afección, excluyendo, por tanto, la pertenencia a dicha estructura de otros elementos, tales como la localización de los bienes, la elección entre los bienes hallados de aquellos que han de quedar afectados, o las llamadas medidas de garantía de la traba; y estructura unitaria por ser común a todos los supuestos de embargo ejecutivo civil. 2. Que los bienes concretos quedan vinculados jurídicamente a la

subsiguiente actividad de apremio. 3. Que el embargo debe llevarse a cabo con individualización de los bienes que se embarguen. 4. Que la verificación del embargo no garantiza la subsistencia del mismo; por unas u otras causas, los efectos derivados de la traba pueden desaparecer o sufrir menoscabo, por ello, y para evitarlo, el ordenamiento prevé la posibilidad de adoptar una serie de medidas de aseguramiento del embargo, y entre ellas, la retención, la administración y el depósito judicial, y la anotación preventiva del embargo.

La doctrina mayoritaria procesalista considera al embargo como una actividad procesal compleja, integrada por la localización de los bienes del ejecutado, la elección de los bienes que han de ser trabados, la afección de dichos bienes a la ejecución y las medidas de garantía de la traba. Pero 'sólo la afección' es esencial. El embargo cobra existencia con esa mera declaración y, si la misma falta, el embargo no puede considerarse verificado; los restantes actos tienen carácter contingente; si se realizan, forman parte del embargo, pero su ausencia no implica la inexistencia del embargo. En la teoría que estamos manteniendo y analizando, si las medidas de garantía no son elementos esenciales del embargo, éste ha de considerarse verificado desde el momento en que tenga lugar la declaración de afección de los bienes. Y todo ello se viene a manifestar para concluir que las medidas de garantía del embargo no tienen carácter constitutivo del mismo, ello incluso con relación a la llamada 'anotación preventiva'.

Por todo lo cuál concluiremos con la estimación del recurso de apelación al considerar que la anotación preventiva del embargo interesada y denegada tanto por el Registrador de la Propiedad como por la Dirección General de los Registros y del Notariado no tiene naturaleza de actuación ejecutiva sino que ésta debe predicarse solamente del embargo acordado, siendo aquella una mera medida de garantía; y por su consecuencia con la estimación de la demanda.

Quinto

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil [...], son de imponer las costas de la primera instancia a la parte demandada al ser preceptivas, y sin hacer especial declaración de las devengadas en esta alzada.

Vistos los preceptos legales citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación al caso,

Fallamos

Estimar el recurso de apelación interpuesto por el/la Procurador/ra Don/ña J. B. H. en representación de M. I. Ayuntamiento de Jávea contra la sentencia dictada por el Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º Seis de la ciudad de Alicante en fecha 17 de junio de 2009 y en los autos de los que dimana el presente rollo, y en su consecuencia revocar como revocamos la misma para estimar íntegramente la demanda y declarar como declaramos la revocación de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 1 de septiembre de 2008, así como la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Jávea de fecha 25 de abril de 2008, ordenando la práctica de la anotación preventiva del embargo sobre la finca registral num000 inscrita a favor de la deudora de la Hacienda Local Doña..., como consecuencia del procedimiento de apremio municipal seguido contra la misma. Se imponen las costas de la primera instancia a la parte demandada al ser preceptivas, y sin hacer especial declaración de las devengadas en esta alzada".

Quinto.—En el mismo sentido estimatorio se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resoluciones de 9 de marzo, 14 de abril, 29 de noviembre y 22 de diciembre de 2006; 24 de enero, y 6 y 8 de marzo de 2007; 27 de

agosto, 1 de septiembre y 23 de diciembre de 2008, y 3 de abril de 2009. Y por todas, la resolución de 23 de mayo de 2011 (BOE n.º 146, de 20 de junio).

Sexto.—Sin embargo, en el caso que nos ocupa, no es precisamente la anotación de embargo lo que persigue este Organismo, sino la prórroga del mismo, prevista en el art. 86.4 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación “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”. Localizada, dicha prórroga, de las anotaciones en el art. 86 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Sin que se prevea la notificación a personas o entidades. Cómo si dispone el art. 85.a) del propio Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, sobre los requisitos de los mandamientos para la anotación preventiva de los embargos de bienes inmuebles y derechos sobre estos “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”.»

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; 8.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 99 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo número 1744/2011, de 16 de marzo y 84/2024, de 22 de enero; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo, 14 de abril, 29 de noviembre y 22 de diciembre de 2006, 24 de enero y 6 y 8 de marzo de 2007, 27 de agosto, 1 de septiembre y 23 de diciembre de 2008, 3 de abril de 2009, 25 de mayo y 2 y 28 de junio de 2011, 29 de junio de 2013, 29 de abril de 2014, 20 de octubre de 2018 y 26 de julio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de noviembre de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a anotar la prórroga de una anotación de embargo ordenada en mandamiento librado por el órgano de recaudación ejecutiva de la Diputación Provincial de Sevilla que en su momento acordó la práctica de la anotación de embargo. El registrador aprecia en su calificación dos defectos: a) La Diputación Provincial de Sevilla carece de competencias para ordenar la prórroga de una anotación de embargo trabada sobre un inmueble sito en la provincia de Málaga, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y 2) no se acredita haber notificado al deudor y demás personas interesadas la diligencia acordando ordenar la referida prórroga.

2. En relación con el primero de los defectos, debemos partir de lo establecido en el artículo 8.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales: «Las actuaciones en materia de inspección o recaudación ejecutiva que hayan de efectuarse fuera del territorio de la respectiva entidad local en relación con los ingresos de derecho público propios de ésta, serán practicadas por los órganos competentes de la correspondiente comunidad autónoma cuando deban realizarse en el ámbito territorial de ésta, y por los

órganos competentes del Estado en otro caso, previa solicitud del presidente de la corporación».

En la interpretación de este artículo este Centro Directivo había venido sosteniendo en numerosas Resoluciones (vid., por todas, la de 3 de abril de 2009) la falta de competencia del Ayuntamiento, al carecer de jurisdicción para trabar bienes en actuaciones de recaudación ejecutiva situados fuera del territorio de dicha entidad local: «el artículo 8 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales expresamente dispone que las actuaciones en materia de inspección o recaudación ejecutiva que hayan de efectuarse fuera del territorio de la respectiva entidad local en relación con los ingresos de derecho público propios de ésta deberán ser practicados por los órganos competentes de la correspondiente Comunidad Autónoma o del Estado según los casos, previa solicitud del presidente de la Corporación. Aunque la calificación de los documentos administrativos tiene un alcance limitado, sin embargo llega a la competencia del órgano administrativo (según la doctrina sentada en las citadas Resoluciones de Dirección General), y en este caso es correcta la actuación de la Registradora, aunque las Administraciones tributarias del Estado, las comunidades autónomas y entidades locales tengan el deber de colaboración entre sí en los órdenes de gestión, liquidación, inspección y recaudación de los tributos locales».

Con posterioridad, la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia número 1744/2011, de 16 de marzo, consideró, a la hora de aplicar el transcrito artículo 8.3, que había que diferenciar las actividades propiamente ejecutivas del procedimiento de apremio de las meramente cautelares, como es la práctica de una anotación preventiva en el Registro, respecto de las cuales sostuvo que «ninguna duda ofrece que tales actuaciones cautelares todavía no ejecutivas se pueden ejercitar plenamente por los órganos de recaudación municipales a pesar de que el bien no se encuentre ubicado en su ámbito territorial (art. 8.3 del RDL 2/2004, de 5 de marzo)».

Fruto de esta postura de nuestro Tribunal Supremo, esta Dirección General cambió su criterio. Así, en numerosas Resoluciones, como la de 30 de noviembre de 2022, estableció la siguiente doctrina: «Este Centro Directivo en Resoluciones anteriores sobre la interpretación del artículo 8 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales ha matizado esta doctrina (vid. Resoluciones de 25 de mayo y 2 de junio de 2011), diferenciando entre actuaciones estrictamente ejecutivas, especialmente la realización forzosa del bien, donde seguirá en vigor la doctrina señalada, y las meramente declarativas, en las que se incluirá la providencia de apremio, diligencia de embargo y mandamiento de anotación preventiva, donde por razones de eficacia y economía procedimental –no cabe olvidar la tendencia legislativa a la supresión de trabas administrativas– debe reconocerse competencia al órgano de recaudación municipal, incluso respecto de bienes inmuebles sitos fuera de su término municipal (véase en este sentido la sentencia firme de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de diciembre de 2009 y Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2008)».

3. Sin embargo, recientemente la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia número 84/2024, de 22 de enero, ha vuelto a enfrentarse con la interpretación del artículo 8.3 de la Ley de Haciendas Locales a propósito de la competencia territorial para acordar el embargo de bienes radicantes fuera de la demarcación territorial del órgano ejecutivo actuante. Y, modificando el criterio que sostuvo en su Sentencia del año 2011, establece como doctrina la siguiente: «La administración municipal no puede practicar y dictar diligencia de embargo de dinero en cuentas abiertas en sucursales de entidades financieras radicadas fuera del término municipal del ayuntamiento embargante, incluso cuando dicho embargo no requiera la realización material de actuaciones fuera del citado territorio municipal por parte de la administración local, siendo necesario, en estos casos instar, conforme al artículo 8.3 del TRLHL, la práctica de dicha actuación a los órganos competentes de la correspondiente comunidad autónoma o a los órganos competentes del Estado, según corresponda».

A la vista de este cambio de postura por parte de nuestro Alto Tribunal, este Centro Directivo no puede sino acoger esta nueva línea de interpretación. Y, por tanto, si según

la citada Sentencia, la Administración Municipal no puede practicar y dictar diligencia de embargo de dinero en cuentas abiertas en sucursales de entidades financieras radicadas fuera del término municipal del Ayuntamiento embargante, menos aún tendrá competencia para embargar bienes inmuebles que se encuentren fuera del término municipal correspondiente. Por ello, entiende esta Dirección General que no cabe practicar una anotación de embargo, ni la prórroga de una ya existente, como ocurre en el presente caso, ordenada por un órgano de la administración local en un procedimiento de apremio si el inmueble se encuentra fuera del territorio propio de esa administración local. Para estos casos, la referida Administración Local deberá solicitar el auxilio de los órganos de la Comunidad Autónoma o del Estado, según el lugar donde radique el inmueble que se pretende embargar.

4. Respecto del segundo defecto consignado en la nota de calificación, que exige que se acredite que la diligencia de prórroga se ha notificado al deudor y a las demás personas interesadas, tampoco 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 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.

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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso respecto del primer defecto y revocar la nota de calificación del registrador respecto del segundo.

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