

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14946 *Resolución de 8 de enero 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 Palamós a cancelar una anotación preventiva de prohibición de disponer.*

En el recurso interpuesto por doña R. V. V., en nombre y representación de la entidad «Patrimonial Patbes, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palamós, don Ramiro Subirá Pérez, a cancelar una anotación preventiva de prohibición de disponer.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 18 de agosto de 2025, doña R. V. V., en su calidad de administradora única de la entidad «Patrimonial Patbes S.L.», solicitó la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de la medida cautelar de la prohibición de disponer que grava la finca registral 10368 de Sant Joan de Palamós por haber caducado la anotación según lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley General Tributaria, habiéndose practicado dicha anotación el pasado 10 de julio de 2024.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Palamós, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 29 de agosto de 2025:

«Hechos:

En dicha instancia se solicita la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de la medida cautelar de prohibición de disponer que grava la registral 10368 de Sant Joan de Palamós, por haber caducado la anotación según lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley General Tributaria.

La anotación se practicó el 10 de julio de 2024.

Resolución

Se deniega la cancelación solicitada por existir el siguiente defecto, de carácter insubsanable:

No ha transcurrido el plazo de vigencia de la anotación preventiva, que es el general de 4 años desde la fecha de su práctica

Fundamentos de Derecho

Ley Hipotecaria.

Artículo 86.

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las

autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Resolución de 6 de febrero de 2018.

“Con relación a la pretensión del recurrente de que la anotación de prohibición de disponer sea cancelada por haber caducado de conformidad con lo dispuesto en la Ley General Tributaria, hay que recordar que este Centro Directivo ha insistido en numerosas ocasiones en la esencial diferencia existente entre la duración de los derechos 0 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). O, tratándose de una prohibición de disponer, pudieran haberse realizado actos dispositivos durante la vigencia administrativa de dicha medida cautelar que aún no han sido presentados a inscripción y que, mientras la anotación no se cancele, tendrán vedado el acceso a los libros registrales. 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 aquí 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. 5. En efecto, el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas la prohibición de enajenar, gravar o disponer bienes o derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren a la prohibición de disponer, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan sólo la de la hacer efectivo ‘erga omnes’ la referida medida. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de prohibición de enajenar, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Consecuentemente, la cancelación de la anotación de prohibición de disponer, 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 el último párrafo del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria haberse extinguido el embargo de las participaciones o acciones pertenecientes al obligado tributario, o que se acuerde el levantamiento de la prohibición de disponer cuando su mantenimiento pudiera producir perjuicios de difícil o imposible reparación, debidamente acreditados por la sociedad.”

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ramiro Subirá Pérez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Palamós a día veintinueve de agosto del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. V. V., en nombre y representación de la entidad «Patrimonial Patbes, S.L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 8 de octubre de 2025 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«(...) la norma tributaria expresamente recoge que la duración de la medida cautelar puede ser de 6 meses susceptibles de prórroga 6 meses más, situación acaecida en el presente caso, lo que comporta como máximo una duración de un año dado que se trata de una medida cautelar.

El propio registrador reconoce de manera indirecta que nos encontramos ante un [sic] medida preventiva y, por lo tanto, con una duración limitada en el tiempo a los efectos de no producir un perjuicio económico en sede del interesado cual es el del bloqueo de un bien inmueble excediéndose del plazo legal máximo permitido.

Hay que tener en cuenta que la norma faculta sobradamente a la Administración tributaria para poder adoptar cuantas medidas estima oportunas, preventivas y firmas para hacer valer su derecho de crédito y por lo tanto, la medida cautelar adoptada se puede "reconvertir" sin problema alguno y es por dicho motivo por el que se regula un plazo de 12 meses máximo.

Siguiendo la interpretación dada por el registrador la medida indicada tiene una duración de 4 años dado que es lo que establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, anteriormente transcrito, siendo dicho periodo ostensiblemente superior a los 12 meses indicados por la norma tributaria, extendiéndose de facto la medida preventiva por un periodo superior al máximo legalmente regulado.

Las medidas cautelares reguladas en el artículo 81 de la Ley General Tributaria (LGT) son instrumentos de autotutela administrativa de carácter provisional, adoptadas por la Administración tributaria para asegurar el cobro de deudas cuando existan indicios racionales de que, en otro caso, dicho cobro se vería frustrado o gravemente dificultado.

La prolija jurisprudencia existente sobre la adopción de dichas medidas establece que las mismas deben ser proporcionadas, motivadas y notificadas al afectado, precisamente por la existencia de la obligación de proporcionalidad se establece un plazo máximo de duración de 1- año no de 4 años, podemos citar entre otras, las siguientes Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sala de lo contencioso con número de recurso 873/2022 donde se anulan los embargos por la falta de proporcionalidad, y en la misma línea la siguientes Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 19 de junio de 2020 número de recurso 411/2018.

Con la interpretación de la calificación negativa ahora recurrida se pone de manifiesto una conculcación de la proporcionalidad de las medidas cautelares ya que pasan a tener una duración de 4 años, periodo claramente abusivo en la medida en la que la medida cautelar ya ha decaído.

En el presente supuesto, la anotación data de fecha de 10 de julio de 2024 y en el momento de la presentación del presente recurso la administración tributaria no ha adoptado ninguna medida al respecto, en particular la posible conversión del embargo preventivo en ejecutivo, no habiéndose realizado ninguna comunicación específica al Registro, circunstancia que originó la solicitud del levantamiento por esta parte.

Si analizamos la dicción literal del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, expresamente indica lo siguiente:

“Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo las que tengan señalado en la Ley un plazo más breve...” pues bien, considera esta parte, que en la medida en la que la Ley

General Tributaria indica un plazo inferior, la remisión es válida y se tendría que proceder a la cancelación de esta por haber transcurrido el plazo máximo establecido en la ley.

Del anterior análisis nos encontraríamos con el hecho de que dicha anotación preventiva ha caducado, operando dicha caducidad ipso iure, una vez agotado su plazo de vigencia careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, debiéndose hacer constar dicha caducidad a instancia del interesado. Esta interpretación es la que se entiende de la Resolución de la Dirección General del Registro y Notariado de fecha 3 de abril de 2013 donde la DGRN deniega la inscripción de un decreto judicial de adjudicación como consecuencia de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, así como de un mandamiento de cancelación de cargas, dado que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera "ipso iure"; una vez agotado su plazo de vigencia.»

IV

El registrador suscribió informe de fecha 16 de octubre de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 38, 40, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 81 y 170 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2004, 9 de junio y 29 de septiembre de 2009, 11 de marzo de 2010, 25 de octubre de 2011, 17 de diciembre de 2012, 22 de enero de 2013, 21 de febrero de 2014, 28 de octubre de 2015, 2 de septiembre de 2016, 21 de julio de 2017 y 23 de enero de 2018.

1. Se discute en este recurso si, mediante instancia suscrita por el representante de una entidad mercantil, es posible la cancelación por caducidad de una anotación de prohibición de disponer que se practicó en el Registro de la Propiedad el 10 de julio de 2024, por entender que tal medida cautelar ha excedido sobradamente el plazo de duración previsto al efecto en la Ley General Tributaria. El registrador se niega a ello por considerar que la cancelación por caducidad solo es posible cuando haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

2. Con relación a la pretensión de la recurrente de que la anotación de prohibición de disponer sea cancelada por haber caducado de conformidad con lo dispuesto en la Ley General Tributaria, hay que recordar 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). O, tratándose de una prohibición de disponer, pudieran haberse realizado actos dispositivos durante la vigencia administrativa de dicha medida cautelar que aún no han sido presentados a inscripción y que, mientras la anotación no se cancele, tendrán vedado el acceso a los libros registrales.

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 aquí 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 la prohibición de enajenar, gravar o disponer bienes o derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren a la prohibición de disponer, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan sólo la de la hacer efectivo «erga omnes» la referida medida.

Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de prohibición de enajenar, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Consecuentemente, la cancelación de la anotación de prohibición de disponer que afecta a la finca 10.368, 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.

Por ello, el defecto señalado por la nota de calificación registral ha de ser mantenido.

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

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