

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17469 *Resolución de 13 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Adeje, por la que practicó una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. G. D. contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Adeje, don Perfecto Blanes Pérez, por la que practicó una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento dictado el día 18 de septiembre de 2024 por doña A. G. H., Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Delegación Especial de Canarias, se solicitaba la práctica de anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 33.362 del Registro de la Propiedad de Adeje.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Adeje, se practicó la anotación preventiva de embargo el día 2 de octubre de 2024.

III

Mediante escrito, que tuvo entrada el día 16 de febrero de 2026 en el Registro de la Propiedad de Adeje, don J. G. D. interpuso recurso en los siguientes términos:

«I. Objeto del escrito.

Que mediante el presente escrito formula recurso y queja frente a la actuación del Registro de la Propiedad de Adeje, por la improcedente práctica de la Anotación Preventiva de Embargo letra "D" sobre la finca registral n.º 33.362 de Adeje (CRU 38015000466463), así como por el incumplimiento del deber de calificación motivada y de información registral.

II. Hechos.

1. En fecha marzo de 2024, el Registro de la Propiedad de Adeje expidió Certificación de Dominio y Cargas relativa a la finca indicada, en la que no constaba vigente embargo alguno a favor de la AEAT, reflejándose expresamente la caducidad de las anotaciones anteriores.

2. Pese a ello, con posterioridad se ha procedido a la práctica registral de una supuesta reinscripción de embargo, letra "D" basada en la Diligencia n.º 381923318498L, de fecha 9 de octubre de 2019, practicada registralmente el 2 de octubre de 2024.

3. Dicha actuación contradice el contenido del certificado expedido por el propio Registro y se ha realizado sin que conste procedimiento ejecutivo vigente ni título nuevo que la ampare.

III. Fundamentos jurídicos.

1. La anotación preventiva de embargo original, dimanante de la diligencia de 2019, se encuentra caducada, y conforme a los artículos 86, 96 y 97 de la Ley Hipotecaria, no puede ser prorrogada, rehabilitada ni producir efectos registrales una vez extinguida por caducidad.
2. Conforme a los artículos 18 y 99 de la Ley Hipotecaria, el Registrador tiene la obligación indeclinable de calificar la validez, vigencia y eficacia jurídica del título presentado, sin que exista subordinación alguna a la AEAT ni a otros órganos administrativos.
3. La práctica de la anotación letra "D" vulnera los principios de legalidad, seguridad jurídica, legitimación y fe pública registral, al introducir un asiento basado en un título extinguido y carente de eficacia jurídica.
4. La anotación trae causa de un procedimiento administrativo de apremio, que conforme al artículo 62.5 de la Ley 58/2003, General Tributaria se encuentra caducado, careciendo por tanto de virtualidad para producir efectos registrales.
5. No consta la existencia de nuevo procedimiento ejecutivo válido y no prescrito, ni resolución administrativa firme que permita la práctica de un nuevo asiento registral.

IV. Irrelevancia registral de la eventual subsistencia de la deuda tributaria.

1. La eventual subsistencia de una deuda tributaria alegada por la AEAT resulta jurídicamente irrelevante a efectos registrales.
2. La existencia material o contable de una deuda no equivale a la existencia de un título ejecutivo vigente ni de un procedimiento de apremio válido, únicos elementos que pueden justificar una anotación preventiva de embargo.
3. Una vez caducado el procedimiento de apremio, el embargo no puede ser reactivado, convalidado ni re-inscrito, aunque la Administración sostenga la persistencia de la deuda.

V. Incumplimiento del deber de calificación y de información.

1. El Registro de la Propiedad de Adeje no ha emitido calificación jurídica motivada alguna, limitándose a recomendar la solicitud de nuevos certificados.
2. Tal conducta constituye un incumplimiento del deber de calificación motivada y una negativa injustificada de información, pese a haber quedado acreditada la identidad del compareciente.

V. Solicitud.

Solicito a esa Dirección General:

1. Que admita el presente recurso y queja.
2. Que declare improcedente y contraria a Derecho la Anotación Preventiva de Embargo letra "D".
3. Que acuerde la rectificación del asiento registral.
4. Que valore el incumplimiento del deber de calificación e información por parte del Registro.»

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe el día 18 de febrero de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe afirmaba que practicó la anotación preventiva de embargo en los términos recogidos en el mandamiento.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo

de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 2 de enero, 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020 y 25 de abril de 2024.

1. Se debate en el presente expediente si el recurso ante esta Dirección General es el medio adecuado para mostrar la disconformidad con una anotación preventiva de embargo ya practicada.

El recurrente alega que la anotación preventiva practicada el día 2 de octubre de 2024 es improcedente y contraria a derecho por traer causa de un procedimiento administrativo de apremio caducado.

2. Como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (*vid.*, por todas, Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el Registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de dicha ley que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de dejar sin efecto asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso.

3. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en

juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Conforme a esta reiterada doctrina, en el presente caso debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación con la pretensión contenida en el mismo, pues practicados los correspondientes asientos registrales los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Las alegaciones del recurrente deben ser formuladas ante la Agencia Tributaria y sus órganos de recaudación.

En consecuencia,

Esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar 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, 13 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.