

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12441** *Resolución de 21 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Elche n.º 4, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo a favor del Ayuntamiento de Elche.*

En el recurso interpuesto por don L. H. V., jefe de Recaudación de Suma-Gestión Tributaria de la Diputación Provincial de Alicante, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Elche número 4, doña María José Quesada Zapata, por la que suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo a favor del Ayuntamiento de Elche.

#### Hechos

I

En Mandamiento, de fecha 2 de febrero de 2022, firmado electrónicamente por don L. H. V., jefe de Recaudación de Suma-Gestión Tributaria de la Diputación Provincial de Alicante, en el expediente administrativo número 2017-22-043917 seguido contra el obligado tributario, don J.A. R. M., se ordenaba la anotación preventiva de embargo sin certificación de cargas a favor del Ayuntamiento de Elche, sobre la finca registral número 56.615 del Registro de la Propiedad de Elche número 4.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Elche número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María José Quesada Zapata, registradora de la Propiedad titular de Elche número cuatro y su distrito hipotecario, provincia de Alicante, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Certifico:

Entrada Número: 526/2022.

Expediente: 2017-22-043917.

Diario/Asiento: 40/356.

Presentante: C. M., N.

Fedatario: Suma Gestión Tributaria.

Calificación negativa de suspensión.

Previo examen y calificación del título anteriormente referenciado, suspendo la anotación solicitada por los siguientes defectos:

Primero. Hechos:

En el documento calificado se ordena la anotación preventiva de embargo a favor del Ayuntamiento de Elche, sobre la finca registral 56615, perteneciente al deudor, medida adoptada en el expediente de apremio antes referenciado mediante diligencia de embargo de fecha 30/06/2021, cuyo contenido se inserta en el mandamiento, sin embargo éste no contiene la solicitud de certificación de dominio y cargas que establece el Reglamento General de Recaudación como trámite del procedimiento administrativo de apremio; y rigiendo en el Registro el principio de rogación no puede expedirse la misma de oficio, sino que debe ser objeto de petición expresa por el presentante.

#### Fundamentos de Derecho:

El artículo 99 del Reglamento Hipotecario establece: “La calificación 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 e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.”

El artículo 170 de la Ley General Tributaria regula el embargo de bienes inmuebles y su anotación preventiva y establece en su apartado segundo:

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.”

En el mismo sentido el Reglamento General de Recaudación establece:

*Artículo 84. Anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de los embargos de bienes inmuebles y de derechos sobre estos.*

1. La Administración solicitará que se practique anotación preventiva del embargo de bienes inmuebles y derechos sobre estos en el Registro de la Propiedad que corresponda.

2. A tal efecto, el órgano de recaudación competente expedirá mandamiento dirigido al registrador con sujeción a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y a lo que se establece en los artículos siguientes, en el que se solicitará, además, que se libere certificación de las cargas que figuren en el registro sobre cada finca, con expresión detallada de aquellas y de sus titulares, con inclusión en la certificación del propietario de la finca en ese momento y de su domicilio.

A la vista de tal certificación, se comprobará que se han efectuado todas las notificaciones exigidas por la normativa. En su defecto, se procederá a practicarlas.

Por tanto del contenido de estos preceptos resulta que la solicitud de expedición de certificación de cargas resulta ser contenido esencial del mandamiento de embargo administrativo para dar cumplimiento a un trámite esencial del procedimiento administrativo- realización de las correspondientes notificaciones-, y en consecuencia sujeto a calificación de conformidad con el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

#### Observaciones.

Los defectos señalados se consideran subsanables, por lo que podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión, así como subsanar los mismos durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, que queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se reciba la notificación de la presente calificación.

Contra la presente calificación podrá (...)

Elche a fecha del sello electrónico que a continuación se expresa.

La registradora de la Propiedad Fdo.: María José Quesada Zapata Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Quesada Zapata registrador/a de Registro Propiedad de Elche (Elx) 4 a día dieciséis de febrero del dos mil veintidós.»

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín, quien confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Elche número 4 mediante nota de fecha 1 de marzo de 2022 y en base a los siguientes fundamentos de Derecho:

«El artículo 99 del Reglamento Hipotecaria establece: “La calificación 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 e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.” El artículo 170 de la Ley General Tributaria regula el embargo de bienes inmuebles y su anotación preventiva y establece en su apartado segundo: 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.” En el mismo sentido el Reglamento General de Recaudación establece: Artículo 84. Anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de los embargos de bienes inmuebles y de derechos sobre estos. 1. La Administración solicitará que se practique anotación preventiva del embargo de bienes inmuebles y derechos sobre estos en el Registro de la Propiedad que corresponda. 2. A tal efecto, el órgano de recaudación competente expedirá mandamiento dirigido al registrador con sujeción a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y a lo que se establece en los artículos siguientes, en el que se solicitará, además, que se libre certificación de las cargas que figuren en el registro sobre cada finca, con expresión detallada de aquellas y de sus titulares, con inclusión en la certificación del propietario de la finca en ese momento y de su domicilio. A la vista de tal certificación, se comprobará que se han efectuado todas las notificaciones exigidas por la normativa. En su defecto, se procederá a practicarlas.

La Registradora que suscribe acuerda confirmar la citada calificación efectuada por la titular del Registro de la Propiedad de Elche n.º 4, por cuanto del contenido de estos preceptos resulta que la solicitud de expedición de certificación de cargas es contenido esencial del mandamiento de embargo administrativo para dar cumplimiento a un trámite esencial del procedimiento administrativo –realización de las correspondientes notificaciones–, y en consecuencia sujeto a calificación de conformidad con el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, resolviendo en consecuencia reiterar la suspensión de la práctica de los asientos solicitados.»

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don L. H. V., jefe de Recaudación de Suma-Gestión Tributaria de la Diputación Provincial de Alicante, interpuso recurso el día 24 de marzo de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Fundamentación jurídica.

Fondo del asunto.

Sendas calificaciones han impedido el acceso de la garantía del mandamiento de anotación preventiva de embargo al Registro, sin sujeción a juicio del órgano administrativo de otros preceptos y principios tributarios administrativos y de gasto.

## I. La Ley Tributaria, faculta al mandamiento

Así el precepto legal argüido 170. 2 de la LGT.

“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. Asimismo, se solicitará

Viene a establecer el derecho de la Administración a realizar la anotación preventiva de embargo sin más. No precisa de otras consideraciones, ni más adiciones al mandamiento.

## II. La Ley fija los requisitos del mandamiento.

El mandamiento de anotación preventiva de embargo administrativo se ajusta en su contenido y forma, a los requisitos exigidos en el R/D 939/2005.

Así el artículo 85 del RGR 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.

El precepto no establece ningún requisito adicional ni de contenido ni de forma, para la validez y eficacia del mandamiento. De serlo así, hubiera quedado recogido, pero no lo está.

Y no lo está, porque la necesidad de solicitar la certificación de cargas en todo caso, carece de sentido, que es lo que precisamente postulan ambas calificaciones objeto del recurso.

## III. Distinción de la fase de embargo y ejecución de bienes en el procedimiento administrativo de apremio.

El precepto legal equipara el mandamiento administrativo al judicial, siendo de aplicación supletoria la regulación prevista en las leyes procesales civiles.

Art 7.2 de la LGT “Tendrán carácter supletorio las disposiciones generales del derecho administrativo y los preceptos del derecho común” Art 4.1 del Código civil “Procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón”

La praxis judicial ordena primero la práctica del mandamiento de embargo y, posteriormente en fase de ejecución, la solicitud de la certificación de cargas, en el iter judicial, es determinante el interés del proceso solicitar la certificación en el momento procesal oportuno a instancia del Letrado de la AJ.

Igualmente el RD 939/2005 distingue el TIT III dos momentos de las Sección 3.º Normas sobre embargos y de la Subsección 5.º Enajenación de bienes embargados,

De ese mismo modo se actúa en los procedimientos administrativos, donde la LGT determina y establece el orden a seguir en el Art 169.2 de la LGT y, con ello, al embargo de anotación preventiva como garantía de los muebles y, demás bienes hasta presuponer cubierta la deuda.

La realización de un inmueble libre de cargas no es realizable a corto plazo, si no se solicita certificación de cargas, será porque ni hay cargas, no reviste interés al procedimiento, sin que pueda compartirse que sea esencial ese trámite, pues de momento no se promueve el impulso del expediente por el funcionario encargado de ello.

Solicitar certificación cuando no hay terceros titulares de cargas a los que notificar actuación alguna por su inexistencia, es contrario a los [sic]

La generalidad y, ese en todo caso, que se desprende de la calificación, no parece desprenderse siquiera de una interpretación literal, del precepto legal.

El apartado 170.2 de la LGT si bien recoge “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.

Para la RAE el término, asimismo, es indicación de conformidad o relación, igualdad o semejanza. El precepto no emplea “simultaneidad”, sino solicitará, “además.

Por ese solicitara coma, además, debe entenderse que la solicitud de la certificación, deberá tener lugar cuando lo sea en interés del procedimiento y, no parece que deba serlo en la fase de adopción de la medida preventiva o cautelar de anotación del embargo.

Es más, si fuese requisito obligado de solicitud, no tendría justificación la existencia de la redacción del apartado 2, pues resultaría inútil o redundante mera existencia, hubiera bastado colocarlo en el artículo 85 o en el 170.1 con la mención en todo caso.

En el presente supuesto, resulta ineficiente una solicitud de certificación de cargas, tanto que recibida y atendido su pago el empleo al expediente, ninguna actuación sería procedente sobre aquella.

La certificación que fuera obtenida tras el análisis del expediente en éste caso y, para este expediente, nada aportaría más que incrementar la partida de costas del procedimiento, generar más gravamen al contribuyente o a la Administración, atentado a principios constitucionales de control y eficiencia del gasto público.

#### IV Mandamiento preventivo de embargo sobre finca libre de cargas.

No se colige de la Ley, pedir la certificación de cargas si consta que no las hay, están extinguidas sin cancelarse registralmente por el hipotecado, por los titulares de derechos anotados.

Fíjese la última parte del artículo 170.2, recoge la expresión “que se emita certificación de las cargas que figuren en el registro” A sensu contrario, se colige que tratándose de finca sin cargas pues ni siquiera figuran en el Registro, no procede la solicitud

El precepto no dota de cobertura alguna, a la solicitud ni a la emisión de la certificación de cargas cuando no las hay, ni ha de impedir el despacho del mandamiento ampliatoria, cuando no se solicita, simplemente por no existir.

Asimismo el 84.2 del RGR.

En el que se solicitará, además, que se libre certificación de las cargas que figuren en el registro sobre cada finca, con expresión detallada de aquellas y de sus titulares, con inclusión en la certificación del propietario de la finca en ese momento y de su domicilio

El precepto no emplea “simultaneidad”, sino solicitará, “además”

Por ese solicitara coma, además, se determina siempre en interés del procedimiento, en los términos ya trasladados en el apartado del fundamento III, siendo o resultando inaplicable cuando no hay cargas en el registro.

V. El RGR igualmente faculta al mandamiento ampliatorio con la la [sic] solicitud de cargas si es de interés al procedimiento.

El artículo 88 RGR determina el carácter complementario de la certificación de cargas, sin anudar de forma inexorable su concatenación con el mandamiento, bajo el término que interese al procedimiento ejecutivo.

Artículo 88. *Contestaciones de los registradores.*

Los registradores de la propiedad practicarán los asientos que procedan y expedirán las certificaciones que interesen al procedimiento ejecutivo dentro de los plazos establecidos en la legislación hipotecaria.

Al expediente de apremio quedará unida la contestación del registrador de la propiedad al mandamiento de anotación preventiva de embargo y la certificación relativa a las cargas y gravámenes que afecten a los inmuebles.

Resultando el interés del procedimiento propio al expediente administrativo, el determinante de la solicitud de la certificación de cargas.

Siendo pues los funcionarios los conocedores del estado del expediente, situación de finca, derechos anotados, importe de la deuda, valor del bien, estado y vigencia de las posibles cargas, o limitaciones de disposición, correspondiendo por tanto a Suma, determinar la idoneidad para solicitar la certificación, no el Registro que desconoce el estado del expediente administrativo.

En resumen, no habría nada ni nadie a quien notificar, que es el vicio esencial o criterio de oportunidad, en las que se fundamentan las calificaciones registrales, para no despachar el documento.

VI. Legalidad del apremio instruido

Carácter facultativo del interesado en la solicitud de certificación de cargas.

El órgano administrativo se haya sujeto a la legalidad que se deriva de los preceptos transcritos y, otros principios de legalidad tributarios y administrativos; entre otros:

- Limitación de costes indirectos al administrado en fase de apremio (art 3.2 LGT)
- Principios de buena regulación (art 129 LPCAP),
- Empleo eficiente del uso de los recursos públicos (EM. LPCAP) (art 7 LOEPSF)

Una certificación de cargas interesada sin más, apriorísticamente, desprendida de la finalidad de ejecución del bien en el procedimiento apremio, pretendiendo que el mandamiento que es una garantía, se convierta por mor obligada de la calificación, en solicitud de certificación de cargas, como un trámite esencial al procedimiento, no puede ser compartido.

Ser solicitada la certificación de cargas, sin medir, valorar y decidir cuándo es de interés al procedimiento por interpretación de un precepto que ha sido analizado anteriormente, resultará de nula utilidad e ineficiente, en los términos de la presente solicitud, si tiene el mandamiento vocación última de ejecución del bien, no provocaría ningún efecto al procedimiento pedirla prematuramente, a salvo algunas caducidades de notas de afección sobre las procederá en su momento operar ante el registro, la solicitud de certificación en los meses anteriores a la enajenación.

VII. Inexistencia de vicio de nulidad.

Interpretación aislada de precepto reglamentario.

Las calificaciones suspenden y deniegan la inscripción presuponiendo por un lado, la ilegalidad del mandamiento de ampliación de deudas y por otro, el carácter obligado del control de la actividad del órgano administrativo por el Registro, bajo los preceptos de cobertura del 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su reglamento.

Las calificaciones realizan una interpretación desajustada de la Ley General Tributaria, de los principios marcos expuestos, sin integrar el precepto reglamentario de

apoyo, junto a los preceptos del mismo cuerpo normativo, se hallan alejados de la realidad jurídica y del tiempo de su aplicación

Baste traer a colación el reciente convenio BOE 30/09/2021 suscrito por la AEAT representado por don Jesús Gascón Catalán, Director General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria con la Sra Decana-Presidenta del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, doña M.<sup>a</sup> Emilia Adán García

Puede concluirse que la calificación desatiende la metodología interpretativa del artículo 3.1 del Código civil.”

1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.”

Parece deducirse de la calificación que la realidad jurídica aplicar a ésta Administración Tributaria es diferente a la aplicar a la AEAT bajo la misma cobertura normativa que se transcribe en cuadrillado.

Quinta. Procedimiento para la comunicación electrónica a los Registros de la Propiedad y Bienes Muebles de los embargos practicados por la Agencia Tributaria.

Se desarrollará entre la Agencia Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España un procedimiento que permita la comunicación electrónica entre la Agencia Tributaria y los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles. Dicha comunicación permitirá presentar mandamientos de anotaciones preventivas de embargo de bienes muebles e inmuebles y, en su caso, los mandamientos de prórroga y cancelación de las mismas, mediante la remisión electrónica de archivos, acompañados, en su caso, de la solicitud de que se libre certificado de cargas que figuren en el Registro correspondiente

En el anexo I al presente Convenio consta la relación de documentos, relacionados con los embargos practicados,

Anexo I.

1. Mandamiento de anotación preventiva de embargo con o sin certificado de dominio y cargas.

5. Solicitud de certificado de dominio y cargas...

Fíjense que la expresión recogida en el BOE y en Convenio citado “en su caso”, es transformada por la interpretación de sendas calificaciones por la expresión “en todo caso”, al negar el despacho del mandamiento.

Supliendo por mor de las calificaciones la decisión del órgano administrativo recogido en la norma “con o sin certificación de cargas” a la decisión o imposición del Registro, de aquellos registros minoritarios afortunadamente, que suspenden el mismo y califican al entenderlo como una obligación imperativa para el funcionario, de manera contraria a la regulada en el convenio suscrito por el Colegio de Registradores con la AEAT.

No recoge la calificación el trámite esencial al procedimiento que se dice omitido. Incumpliendo la función registral propia.

Decir que el trámite omitido es solicitar la certificación de forma obligada, ni da pie a conocer que vicio del procedimiento se ha cometido, que trámite se ha alterado, que notificación a debe realizarse, que entren en el marco constitucional y bajo los principios de eficacia, eficiencia y supresión de tramites inútiles que inspiran los procedimientos administrativos.

La [sic] calificaciones presuponen tanto la ilegalidad del mandamiento y debido al carácter rogado el obligado del control de la actividad del órgano administrativo por el Registro, sin embargo los supuestos acogidos por la DGNR para habilitar el control de la legalidad del documento administrativo y la facultad de calificación de Registro se limita a

incurriera en un vicio de nulidad, del artículo 47 de la LPACAP o como establece el artículo 99 del R. Hipotecario, omitirse un trámite esencial.

Pues bien el mandamiento reúne los requisitos de forma ya descritos en el art. 85 del RGR, se ha dictado por órgano competente, carece de vicio alguno y en cualquier caso solo existe en la interpretación de la calificación, sin revestir la entidad que requiere el Tribunal Supremo, para que entre en juego el vicio de nulidad, pues ella ha sido especialmente restrictiva en cuanto a la apreciación de la nulidad radical, señalando que los defectos formales necesarios para aplicar esta nulidad, sean de tal magnitud que “es preciso que se haya prescindido total y absolutamente del procedimiento, no bastando la omisión de alguno de estos trámites y resulta necesario ponderar en cada caso las consecuencias producidas por tal omisión a la parte interesada, la falta de defensa que realmente haya originado y, sobre todo, lo que hubiera podido variar el acto administrativo originario en caso de haberse observado el trámite omitido. (SSTS de 17 de octubre de 1991 y 31 de mayo de 2000).

VIII. La solicitud de certificación de cargas exige un plus.

Exige una manifestación expresa

Es la propia normativa registral la que exige la necesaria manifestación expresa por el solicitante de la solicitud para expedir la certificación de cargas.

Solicitud de certificación de cargas, que exige ese interés, (en este caso interés público) de quién solicite la certificación.

Entre otros, los artículos 223.–234.–235.–236 de la Ley Hipotecaria,

*Artículo 236. Los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible, pero sin que éste pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca, cuyas inscripciones, libertad o gravámenes se trate de acreditar.*

Así como 336.–341.–343.–347.–351.–del Reglamento Hipotecario,

*Artículo 351. Las certificaciones que deban expedirse en virtud de mandamiento judicial, o de petición de las Autoridades administrativas, se extenderán en el papel timbrado que corresponda al asunto o expediente de que se deriven.*

No parece desprenderse las normas analizadas, que proceda suspender el documento administrativo, por no solicitarse certificación de cargas, si no las hay.

Las calificaciones obligan al órgano administrativo a pedir certificación de cargas, cuando ni las hay ni interesan al procedimiento, dejándolo en la tesitura de atentar a los principios expuestos y la realidad jurídica del expediente o de no hacerlo, correr el riesgo de perjudicar el crédito público.

En aras a evitar ello, procede dentro del plazo concedido a presentar recurso gubernativo ante la DGRN para asegurar el crédito público del que esta Administración Pública local de la Excm. Diputación Provincial de Alicante, tiene delegada las competencias de los Ayuntamientos de la Provincia, para la obtención de los ingresos necesarios a la suficiencia financiera de aquellos.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 84 y 88 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; 175 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 237/2021, de 4 de



mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero y 5 de abril de 2022.

1. Se debate en el presente recurso si es posible practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo, sin la correlativa expedición de certificación de cargas, que expresamente no se considera necesaria por el órgano de recaudación recurrente.

La registradora entiende que no cabe anotación sin correlativa nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos, y que la carencia en el mandamiento no puede suplirse de oficio por ella.

2. En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, aunque el procedimiento registral es rogado, una vez iniciado se rige por normas de orden público, no pudiendo los registradores, presentantes o interesados elegir qué asiento practicar, ni su duración, ni los efectos que deba producir al venir todas estas circunstancias predeterminadas por el legislador.

3. El artículo 84 del Reglamento General de Recaudación regula la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de los embargos de bienes inmuebles y de derechos sobre estos, disponiendo literalmente lo siguiente:

«1. La Administración solicitará que se practique anotación preventiva del embargo de bienes inmuebles y derechos sobre estos en el Registro de la Propiedad que corresponda.

2. A tal efecto, el órgano de recaudación competente expedirá mandamiento dirigido al registrador con sujeción a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y a lo que se establece en los artículos siguientes, en el que se solicitará, además, que se libere certificación de las cargas que figuren en el registro sobre cada finca, con expresión detallada de aquellas y de sus titulares, con inclusión en la certificación del propietario de la finca en ese momento y de su domicilio.

A la vista de tal certificación, se comprobará que se han efectuado todas las notificaciones exigidas por la normativa. En su defecto, se procederá a practicarlas».

Por su parte, el artículo 88 del citado Reglamento dispone:

«1. Los registradores de la propiedad practicarán los asientos que procedan y expedirán las certificaciones que interesen al procedimiento ejecutivo dentro de los plazos establecidos en la legislación hipotecaria.

Al expediente de apremio quedarán unidas la contestación del registrador de la propiedad al mandamiento de anotación preventiva de embargo y la certificación relativa a las cargas y gravámenes que afecten a los inmuebles».

Por tanto, literalmente la norma exige expresamente que en el mandamiento de embargo administrativo se solicite, además de la anotación preventiva o ampliación del embargo, que se libere certificación de las cargas que figuren en el Registro sobre cada finca, con expresión detallada de aquéllas y de sus titulares, con inclusión en la certificación del propietario de la finca en ese momento y de su domicilio. Tampoco la inexistencia de otras cargas que pesen sobre la finca en el momento de extender la anotación permite eludir tal obligación, pues en este caso se expedirá una certificación en la que figurará así mismo el propietario de la finca en ese momento y su domicilio, si bien únicamente constará como carga la anotación preventiva solicitada, pero tendrá los mismos efectos frente a terceros que se analizaran posteriormente.

Y los registradores están obligados, salvo calificación suspensiva o denegatoria, a practicar la anotación preventiva y expedir la certificación interesada.

4. No sólo la interpretación literal de la norma conduce a esta conclusión. La expedición de certificación de cargas acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, persigue varios objetivos:

a) conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo);

b) proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y

c) identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante, los cuales quedarán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos.

5. La expedición de la certificación además va a motivar la práctica de una nota marginal de efectos esenciales en el procedimiento, a efectos de eventuales terceros poseedores que adquieran algún derecho sobre la finca.

La certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que, recuérdese, gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Además, tiene una significación esencial en la determinación de la vigencia de la propia anotación preventiva, tal como ha puesto de manifiesto la reciente Sentencia del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo.

El Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 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.

Por lo que hay que entender que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de 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. Por lo que resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

En definitiva, la práctica de esta nota marginal no es optativa, ni está sujeta a rogación, dada la significación que tiene en el procedimiento de ejecución y a su vez, aquélla exige para su realización que se solicite mandamiento de cargas.

6. En conclusión no cabe hablar de dos momentos o fases, como pretende el recurrente, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal, sirviendo además la certificación registral para que por parte de la administración se compruebe si se han realizado por su parte las notificaciones procedentes.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.