

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5643** *Resolución de 18 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sabadell n.º 4, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo prorrogada, la cual se solicita en una instancia privada que pide el inicio de un expediente de liberación de cargas y gravámenes.*

En el recurso interpuesto por don M. P. H. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Sabadell número 4, doña Enriqueta Ruiz Rolando, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo prorrogada, la cual se solicita en una instancia privada que pide el inicio de un expediente de liberación de cargas y gravámenes.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada se solicitó, por parte de don M. P. H., el inicio de un expediente de liberación de cargas y gravámenes sobre la finca registral número 5.646 de Castellar del Vallès para que se cancele una anotación de embargo que consta prorrogada y vigente. Dicha finca se encuentra inscrita a favor del mismo, como titular del pleno dominio y gravada con una anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública practicada el día 26 de abril de 2010 y prorrogada el día 30 de abril de 2014.

##### II

Dicha instancia fue presentada en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 4 el día 23 de diciembre de 2015, causando el asiento de presentación 67 del Libro Diario 74. y calificada con la siguiente nota: «Datos documento: Solicitud privada de cancelación de anotación preventiva. Presentante: P. H., M. Enriqueta Ruiz Rolando, Registradora de la Propiedad, Mercantil y de bienes Muebles de España, Registradora titular del Registro de la Propiedad número cuatro de Sabadell: Calificado negativamente, se ha denegado la cancelación de anotación preventiva de embargo y su prórroga solicitada, por observarse los siguientes defectos, que se consideran insubsanables: Primero: Las anotaciones ordenadas por la autoridad, sea judicial o administrativa, sólo se pueden cancelar, aparte de los casos de caducidad legal, en virtud de resolución que así lo ordene dictada por la autoridad que ordenó practicar la anotación preventiva, por tanto el documento presentado no es hábil para proceder a la cancelación solicitada. Segundo: El expediente de liberación de cargas y gravámenes establecido por la Ley 13/2015, que da nueva redacción, entre otros, al artículo 210 de la Ley Hipotecaria, no es de aplicación para la cancelación de la anotación preventiva de embargo y su prórroga que ahora se solicita, -además de lo expuesto en el defecto precedente-, puesto que dicho artículo es de aplicación para los casos en que el derecho ha quedado legalmente extinguido por prescripción, caducidad o no uso, lo cual no ocurre en relación a la anotación preventiva que ahora se pretende se cancelar. Tercero: En cuanto a la prórroga se interesa la cancelación por haberse practicado fuera de los límites establecidos, lo cual no es cierto puesto que el mandamiento ordenándose la prórroga fué presentado durante la vigencia de la anotación preventiva de embargo. Además se aprecian los siguientes defectos, que se consideran subsanables: Cuarto: Es necesario legitimar la firma de quien suscribe la instancia. Quinto: No consta la presentación del documento presentado en la Agència Tributèria de Catalunya. Sexto: Los documentos que se acompañan son fotocopias, por lo que no pueden tener efecto alguno

frente al Registro de la Propiedad. Pero para el caso de aportarse originales, no subsanarían ninguno de los defectos apreciados en esta nota. En base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Primero: Presentado por P. H., M., el día 23/12/2015, al que la ha correspondido el número de entrada 7680, y el asiento número 67, del tomo 74 del Libro Diario, instancia suscrita por M. P. H., con DNI (...), señalando como domicilio a efectos de notificaciones el de (...) No consta legitimada la firma de quien lo suscribe ni se acredita su presentación en la Agència Tributèria de Catalunya. Mediante el escrito presentado el señor P., en relación a la finca sita en Castellar del Vallès, calle (...), de la que dice ser titular registral, solicita la cancelación de las anotaciones preventivas realizadas en este Registro de la Propiedad a través de un mandamiento administrativo, originario de la delegación de Hacienda de Sabadell, por un funcionario responsable con autoridad, teniendo que quedar sin efectos por prescripción, caducidad y nulidad de las anotaciones, interponiendo expediente de liberación de cargas y gravamen, reconocido en el artículo 16 párrafo primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro inmobiliario, suplicando la cancelación de conformidad con el artículo 309 del Reglamento Hipotecario y 210 de la Ley hipotecaria. En su fundamentos de derecho número 2, declara bajo su responsabilidad que la finalización del derecho para exigir el pago de la deuda ha prescrito, no teniendo que causar efectos interruptivos, puesto que las diligencias de embargo no fueron realizadas conforme al procedimiento establecido, de modo que el Tribunal Económico Administrativo estimó sus alegaciones indicando en su resolución su anulación por faltas de motivación e indefensión, habiéndose cometido errores internos informáticos. En su fundamento de derecho número 9, indica que procede cancelar las anotaciones puesto que existe la extinción del derecho anotado por haber quedado sin efecto el objeto por el cual se presentó dicho mandamiento, una vez transcurrido el periodo del derecho a exigir el pago de la deuda es motivo tasado suficiente para su extinción conforme a su artículo 82.1 párrafo segundo de la LH y 174 de su reglamento, 79.2 de Ley, y se deberá de proceder a lo dispuesto en el título cuarto conforme así lo indica su artículo 40.b de la Ley. En su fundamento 10, dice que en cuanto a la prórroga de una anotación realizada fuera de los límites establecidos en el reglamneto que regula los periodos vigentes para ello, ésta no tendría efectividad por lo que se estará a su caducidad de conformidad con su artículo 86 de la Ley. Y en el fundamento de derecho 11, dice que las actuaciones se han de retrotraer al momento en que se produjo el acto invalidado, la fecha en la que se tendría que remitir las actuaciones serian en enero del dos mil diez, motivo suficiente para que la anotación realizada no tenga validez que la administración y el registro le han otorgado teniéndose que realizar su cancelación por lo previsto en su artículo 40.b de la Ley (...)

Segundo: Examinados los antecedentes del Registro se aprecia que la finca objeto de la instancia, sita en Castellar del Valles (...), se corresponde con la finca registral 5646, obrante al folio 164 del tomo 3981 libro 470 del Ayuntamiento de Castellar del Valles. Del historial de dicha finca, en lo que ahora interesa, resulta que es titular registral de la misma M. P. H. con DNI (...); que consta practicada la anotación letra A, consistente una anotación preventiva de embargo en favor de la Hacienda Pública, en virtud del procedimiento administrativo de apremio seguido en la Unidad de Recaudación de la Agencia Tributaria, sita en Sabadell, (...) contra el citado M. P. H., providencias dictadas el día veintinueve de junio de dos mil siete, dos de septiembre de dos mil nueve, quince de enero de dos mil diez, y diligencia de embargo número 081023320624Z, mediante la cual se decretó la anotación preventiva del embargo sobre dicha la finca; cuya anotación se practicó el veintiséis de abril de dos mil diez. Dicha anotación letra A fué prorrogada por cuatro años más en virtud de la anotación letra C de fecha treinta de abril de dos mil catorce, motivada por mandamiento expedido por la Agencia Tributaria, Unidad de Recaudación de Sabadell, el quince de abril catorce, presentada en este Registro de la Propiedad el mismo día, por tanto dentro del plazo de vigencia de la anotación letra A. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículo 24 de la Constitución Española, 1, 3, 20, 40.b, 77, 83, 85, 86, 210, 254, 255 de la Ley Hipotecaria, 174, 206, 207 166.11, 193, del Reglamento hipotecario, 54 TR de la Ley del Impuesto de Transmisiones patrimoniales y actos jurídicos Documentados y

122 de su Reglamento; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fechas 7.02.1986, 21.11.2006, 10.02.2007, 10.10.2008, 03.03.2010, 27.07.2012, 19.10.2012, 11.03.2014. Previo: La anotación preventiva y su prórroga son asientos vigentes que, según dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos los efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Por tanto una vez extendidos los asientos, en modo alguno puede el Registrador apreciar la prescripción del derecho para exigir el pago de la deuda, puesto que no está dentro de su ámbito competencial, de modo que debe dirigirse ante el órgano que ordenó las anotaciones y formular las alegaciones pertinentes, o en su defecto acudir a los Tribunales de justicia, en busca de la tutela judicial efectiva, en cuyo procedimiento deberá ser parte la Hacienda Pública (art 24 de la Constitución Española, art 20 de la Ley Hipotecaria). Primer defecto: Primero: Dispone el artículo 83 de la Ley Hipotecaria que las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Dispone el párrafo segundo del artículo 85 de la Ley Hipotecaria que si se hubiere hecho la anotación sin escritura pública y se tratase de cancelarla sin convertirla en inscripción definitiva, podrá hacerse también la cancelación mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotación. El párrafo último del artículo 174 del Reglamento hipotecario dispone que las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quién perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestinado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de Ley. Dispone el artículo 206 del Reglamento hipotecario que procederá la cancelación de las anotaciones preventivas, cuando en actuaciones de embargo preventivo,... procedimiento de apremio se mandare alzar el embargo... y en su artículo 207 dice que la cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación... En los casos de caducidad, bastará solicitud del dueño del inmueble o derecho real afectado, ratificada ante el Registrador. Segundo: Es reiterada la doctrina de los Registros y del Notariado en el sentido de que la mera instancia privada no basta para cancelar una anotación de embargo, sin perjuicio de la procedencia o no del embargo decretado y anotado, al ser ésta una cuestión que se ha debatir judicialmente, (resoluciones de 7.02.1986, reiterada en otras dos de 21.11.2006 y 10.10.2008) En la de 10/10/2008 (BOE 7 de noviembre de 2008) en sus fundamentos de derecho dice: «En cuanto a la cancelación de la anotación preventiva de embargo, que la recurrente estima se ha tomado por error, como dice el Registrador, no es la instancia título suficiente, pues, al no tratarse de un simple error material -ya que nunca lo puede ser aquél que acarree la cancelación por nulidad de un asiento, tal y como se pretende- es preciso, bien mandamiento expedido por el mismo órgano que ordenó la anotación, bien resolución judicial ordenando la cancelación (cfr. artículo 40 'in fine' de la Ley Hipotecaria). Igualmente el centro directivo, reitera que la instancia privada no es título hábil para cancelar asientos practicados por la autoridad en resolución de 15/02/2007, la cual en su fundamentos de derecho 1, dice: « En primer lugar hay que tener en cuenta el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, así como el 175.2 del Reglamento en relación con el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que sólo considera como título hábil para proceder a la cancelación de las inscripciones y anotaciones hechas en virtud del mandamiento judicial, el mandamiento expedido por el Juez o Secretario con los requisitos legales en cada caso establecidos, siendo también doctrina de este Centro Directivo que la mera instancia privada no basta para cancelar una anotación de embargo ya que se requiere mandamiento en base a una resolución judicial firme (véase Resolución 7 de Febrero de 1986)». Y en resolución de 19/10/2012 (boe 20-11), reiterada por otra de 11.03.2014, dice en sus fundamentos de derecho que: «fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva (cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria (Resolución firme), que ordenará el juez o Tribunal cuando

sea procedente (cfr. artículo 83 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 21 de noviembre de 2006)». Por cuanto antecede, no cabe practicar, mediante solicitud privada, la cancelación de la anotación preventiva y su prórroga que se solicita, debiendo dirigirse, tal como se ha indicado, ante el órgano que las ordenó y formular en dicha sede las alegaciones correspondientes. Segundo defecto: Primero: El interesado solicita la cancelación en base al artículo 40 b de la Ley Hipotecaria, el cual se remite al título IV y al procedimiento de liberación de cargas del título VI. En cuanto al título IV, forma parte de él el artículo 83 al que se ha hecho referencia en el primero de los defectos. En cuanto al procedimiento de cancelación de cargas del título VI es el regulado por el artículo 210 de la Ley hipotecaria al que se refiere el interesado y en base al cual solicita expediente de liberación de cargas para la cancelación del embargo y su prórroga. Dispone el artículo 210, en su redacción dada por el artículo 16.1 de la Ley 13/2015, que el titular del cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las reglas contenidas en el propio artículo. En el presente caso nos encontramos ante unos asientos vigentes que están bajo la salvaguarda de los Tribunales, una vez practicados dichos asientos en modo alguno puede el Registrador apreciar la prescripción del derecho para exigir el pago de la deuda, lo cual está fuera de su ámbito competencial, de modo que, tal como se ha dicho deberá dirigirse, ante el órgano que las ordenó y formular en dicha sede las alegaciones correspondientes. Tampoco estamos ante un caso de caducidad al estarlos asientos, cuya cancelación se interesa, vigentes. Y tampoco estamos ante un caso de no uso al tratarse de una anotación preventiva. Tercer defecto: Primero: Dispone el artículo 77 de la Ley hipotecaria que las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción. Segundo: Establece el artículo 86 de la misma Ley hipotecaria que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducará 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. Tal como se ha expuesto en los hechos, la fecha de la anotación letra A es de 26 de abril de 2010, la fecha de presentación del mandamiento solicitando la prórroga es la de 15 de abril de 2014, por tanto la prórroga se practicó correctamente. Tercero: Además téngase en cuenta que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos los efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (art 1 de la Ley Hipotecaria). Cuarto defecto: Primero: Toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador, ello por exigencias del principio seguridad jurídica, que impone la necesidad identificar con plena certeza al firmante de la instancia. (resolución de la DGRN de 27.07.2012). Segundo: Son varios los artículos de la legislación hipotecaria que se refieren a dicha obligación, entre el 166.11 para la instancia de heredero único; el artículo 193 del Reglamento Hipotecario, que en su número cuatro, dispone que en la cancelación extensa se hará constar que clase del documento en cuya virtud se haga la cancelación y su fecha.... Si fuese solicitud privada, la circunstancia de haberse ratificado los interesados ante el Registrador y fe de conocimiento de éstos o de estar legitimadas las firmas. Quinto defecto: Primero: El artículo 54 del TR de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, RD Legislativo 1/1993 de 24 Septiembre, establece que «1. Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se justifique el pago de la deuda tributaria a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma, o, cuando menos, la presentación en ella del referido documento.» Segundo: El artículo 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, RD 828/1995 de 29 Mayo, establece que: «1. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de la

Propiedad Industrial no admitirán, para su inscripción o anotación, ningún documento que contenga acto o contrato sujeto al impuesto, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción. 2. A los efectos previstos en el número anterior, se considerará acreditado el pago del impuesto, siempre que el documento lleve puesta la nota justificativa del mismo y se presente acompañado de la correspondiente autoliquidación, debidamente sellada por la oficina que la haya recibido y constando en ella el pago del tributo o la alegación de no sujeción o de la exención correspondiente.» Y el artículo 123 del mismo Reglamento establece que: «Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en oficina o registro público sin que se justifique el pago, exención o no sujeción a aquél, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria». Tercero: - Coherentemente con esas normas de la legislación fiscal, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes si los devengare el acto o contrato que se pretende inscribir.» Y el artículo 255 de la Ley Hipotecaria establece que «No obstante lo previsto en el artículo anterior podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto, mas, en (al caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al presentante fin de que satisfaga dicho impuesto». Sexto defecto: Primero: Dispone el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento a expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Y el artículo 1216 del Código Civil dispone que son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley. Segundo: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo de 2010, en su fundamento de derecho segundo, dice «El primer defecto debe ser confirmado. Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento, sin que tampoco la instancia privada a la que se adjunta, sea de los excepcionales casos (cfr. artículos 14-3.º, 59.1.º, 156 de la Ley Hipotecaria y 70, 79, 81.d), 155, 208, 216 y 238 del Reglamento Hipotecario) en que el documento privado puede tener acceso al Registro». Conforme a lo dispuesto literalmente por dicho artículo 255 de la Ley Hipotecaria la falta de acreditación del pago de los impuestos que devengue el acto cuya inscripción se solicita (ahora la falta de presentación ante el órgano competente para su liquidación), implica la falta de un requisito previo que ordena imperativamente al registrador a suspender la calificación del documento presentado. Lo cual es perfectamente coherente con la legislación fiscal que, como hemos visto, establece una completa inadmisión del documento en los registros. A cuya completa inadmisión la legislación hipotecaria, a la que la fiscal se remite, establece la única matización de poderse practicar el asiento de presentación. Pero quedando vedada al Registrador cualquier otra operación y, en primer lugar la de calificar el documento, hasta que no se hayan cumplido las obligaciones fiscales. Contra esta calificación (...) Sabadell, trece de enero del año dos mil dieciséis. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible). Fdo Enriqueta Ruiz Rolando».

III

Por escrito fechado el día 18 de febrero de 2016, y con entrada en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 4 el día 19 de enero, don M. P. H. interpuso recurso contra la anterior calificación, limitando tal recurso exclusivamente al primero de los defectos apuntados por la registradora en su nota de calificación. En tal sentido, afirma el recurrente que «declaro bajo mi responsabilidad que la finalización del derecho para exigir el pago de



la deuda ha prescrito, no teniendo que causar efectos interruptivos, todas las diligencias de embargo realizadas por la administración de hacienda, puesto que estas, no fueron realizadas conforme el procedimiento establecidos, las autoliquidaciones y sanciones corresponde a los ejercicios del año 2003 y 2004, las actuaciones administrativas procedentes de recaudación siempre tienen que ser realizadas correctamente, notificando al interesado todas sus acciones y procurar que todas contengan las exigencias que le obligan para que estas tengan toda la validez para que pueda causar los efectos interruptivos, de lo contrario, las interrupciones no pueden causar efectos alguno, como es el presente caso, igualmente, el excelentísimo tribunal económico administrativo de Cataluña, estimo las alegaciones del interesado en un recurso de reposición y una reclamación, indicando en su resolución su anulación por faltas de motivación y indefensión, también la administración en sus acuerdos, admiten que las providencias de apremio fueron presentadas posteriormente a las diligencias de embargo por errores internos, a todo lo expuesto se debe de añadir que las autoliquidaciones están siendo objeto de revisión por ser cusa de nulidad de pleno derecho». En su solicitud, entendía el recurrente que «para proceder a cancelar unas anotaciones realizadas en los registros públicos debería cumplir y demostrar que los títulos presentados por la delegación de hacienda pública carecen de la legalidad de conformidad con la ley registral, en el presente caso existen la extinción del derecho anotado por haber quedado sin efecto el objeto por el cual se presentó dicho mandamiento, una vez transcurrido el periodo del derecho a exigir el pago de la deuda es motivo tasado suficiente para su extinción conforme a su artículo 82.1 párrafo segundo de la ley hipotecaria, y 174 del reglamento hipotecario 79.2 ley, se deberá de proceder a lo dispuesto en el título cuarto conforme así lo indica su artículo 40.b de la ley». Además, sostenía que «cuando la prórroga de una anotación se realizara fuera de los límites establecidos en el reglamento que regula los periodos vigentes para ello, esta no tendría efectividad por lo que se estará a su caducidad de conformidad con su artículo 86 de la ley». Concluía el recurrente que, a su juicio, «cuando un tribunal dictamina en sus resoluciones la estimación de las reclamaciones y el recurso de reposición interpuesto por el actor y no hay oposición de contrario, éste está admitiendo lo manifestado por el tribunal (...) tienen que procederse a lo dictado con anterioridad, en el supuesto que optara por recurrir las resoluciones, estas habrían prescrito, teniéndose que retrotraer al momento en que se produjo el acto invalidado, la fecha en que se tendría que remitir las actuaciones serian en enero del dos mil diez, el presente motivo es suficiente para que la anotación realizada no tenga la validez que la administración y el registro le han otorgado teniéndose que realizar su cancelación por lo previsto en su artículo 40.b de la ley».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 8 de marzo de 2016, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 83, 85, 86 y 210 de la Ley Hipotecaria; 81 y 104 de la Ley General Tributaria; 174, 206 y 207 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de septiembre de 2000, 5 de febrero de 2007, 7 de diciembre de 2011, 24 de marzo y 14 de octubre de 2014, 29 de abril, 7 y 25 de septiembre y 1 de octubre de 2015 y 8 de enero de 2016.

1. Se debate en este recurso exclusivamente el primero de los defectos apuntados por la registradora en su nota de calificación, es decir, si el expediente de liberación de cargas y gravámenes previsto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria es título hábil para poder cancelar una anotación preventiva de embargo vigente en el Registro de la Propiedad.

En el presente caso nos encontramos ante la finca registral 5.646 del término municipal de Castellar del Vallès, inmueble que aparece inscrito en favor del recurrente y gravado con una anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública, letra A, prorrogada por la anotación letra C, el 3 de octubre de 2014.

El recurrente indica en la instancia presentada objeto de calificación que tal anotación fue indebidamente prorrogada, y que el derecho de la administración a reclamar el pago del impuesto estaría prescrito.

La registradora rechaza tal cancelación así como niega la idoneidad del procedimiento del artículo 210 de la Ley Hipotecaria para obtener la cancelación de anotaciones de embargo vigentes.

2. Debe este Centro Directivo comenzar recordando que los asientos ya practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y por tanto no pueden ser objeto de nueva calificación por ningún registrador en el ejercicio de sus funciones y tampoco objeto de recurso ante este Centro Directivo (por todas, Resoluciones de 14 de octubre de 2014, 25 de septiembre de 2015 y 8 de enero de 2016).

Pero es que, además, en el presente caso no cabe duda de que dicha anotación de embargo, como destaca la registradora, está vigente, ya que la anotación inicial se practicó el 26 de abril de 2010, y mediante mandamiento presentado el 15 de abril de 2014 -por tanto, antes de que transcurriera el plazo de cuatro años de vigencia de la misma-, fue prorrogada por anotación de 30 de abril de 2014.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el plazo de caducidad de la anotación se computará desde la fecha de la anotación misma, y no desde la fecha de presentación del documento que la originó (Resolución de 1 de septiembre de 2000).

En el presente caso, la presentación del segundo mandamiento se produce cuando aún no había transcurrido el plazo de cuatro años de la anotación anterior, por lo que la prórroga es correcta, y la anotación prorrogada está vigente, como resulta con total claridad del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, cuando establece que «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».

3. Por otra parte, también procede manifestarse sobre el hecho de que el presentante haya acompañado al recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el momento de la calificación. Es también doctrina uniforme de esta Dirección General que tal Centro Directivo no podrá tener en consideración ningún documento que no hubiera sido presentado al registrador en el momento de iniciar el procedimiento registral, debiendo limitarse los medios a tener en consideración a la hora de resolver un recurso a los que el registrador tuvo en el momento de realizar su calificación (por todas, Resoluciones de 29 de abril, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015).

4. Queda, por tanto, por resolver la cuestión de fondo relativa a si a través del expediente de liberación de cargas y gravámenes regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria sería posible obtener la cancelación registral de una anotación preventiva de embargo prorrogada y plenamente vigente.

Es evidente que si la anotación de prórroga hubiera ya caducado, no tendría sentido ni utilidad alguna plantearse tal hipótesis, pues, conforme al último inciso del propio artículo 86 de la Ley, «la caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado», para lo cual bastaría una simple instancia del mismo, con firma autenticada, bien por procedimientos electrónicos, bien por Notario, o bien ante el propio registrador.

5. Pero en el presente caso, estando fuera de duda que el asiento de anotación de embargo está plenamente vigente, sí se plantea si podría obtenerse su cancelación por la vía del expediente regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro, establece que «el titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes».

Como resulta claramente de la dicción legal, se precisa que la carga o derecho que grave la finca haya quedado extinguido por prescripción, caducidad o no uso.

Y es claro que un embargo, que en esencia no es propiamente un «derecho» real, ni de goce -como sería, por ejemplo, un servidumbre- ni de configuración jurídica -como sería por ejemplo un derecho de opción, o retracto-, sino una medida administrativa o judicial que afecta de modo especial un determinado bien a la satisfacción de las responsabilidades pecuniarias que se deriven de un determinado procedimiento. Por tanto, el embargo, no es algo que, en sí mismo sea susceptible de uso o no uso, ni tampoco de prescripción, pues tal medida procedimental subsiste en tanto no sea expresamente revocada por la autoridad administrativa o judicial que la decretó. Por tanto, el procedimiento del artículo 210 de la Ley Hipotecaria no es el medio hábil para obtener la cancelación de anotaciones de embargo vigentes como la que es objeto del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 18 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.