

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13180 *Resolución de 11 de marzo 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 Las Rozas de Madrid n.º 1 a cancelar una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. A. R., abogada, en nombre y representación de la sociedad «Anavrin Maariya, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de las Rozas de Madrid número 1, don Juan Carlos Falcón Tella, a cancelar una anotación de embargo.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 2 de diciembre de 2025, doña M. D. A. R., abogada, en nombre y representación de la sociedad «Anavrin Maariya, S.L.», solicitó que se declarase la nulidad de un mandamiento de embargo de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por falta de ejecutividad de la deuda, que se cancelasen las anotaciones de embargo que se hubieran practicado sobre las fincas registrales número 59.089 y 58.968 del Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 1 y que se denegase la práctica de las que estuviesen pendientes de despacho.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de las Rozas de Madrid número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento que ha sido presentado a las 09:00 horas del día 3 de Diciembre de 2.025, asiento 4.102 del Diario 2.025, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la solicitud, en base a los siguientes

Hechos:

1. Se presenta escrito de nulidad por reiteración de embargo previamente retirado, firmado electrónicamente el día 2 de Diciembre de 2.025 por Doña M. D. R., en nombre y representación de la sociedad Anavrin Maariya, S.L. (...), en el que suplica que se declare la nulidad del mandamiento de embargo y se cancelen las anotaciones de embargo ya practicadas a favor de la AEAT sobre las fincas registrales 59.089 y 58.968, propiedad de la citada sociedad.

2. De los antecedentes del Registro, resulta que sobre las fincas 59.089 y 58.968, se ha practicado con fecha 25 de Noviembre de 2.025, la anotación letra C de embargo cautelar sobre cada una de ellas, ordenado de conformidad con lo dispuesto en el punto 7 del artículo 81 de la Ley 58/2003 General Tributaria de 17 de Diciembre.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 3 LH; «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma

que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos”.

De acuerdo con el art.º 82 LH; “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos...

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”.

Artículo 83 LH; “Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho”.

El defecto es insubsanable, para practicar la cancelación de los embargos tiene que ser por mandamiento de la AEAT o remitido por la autoridad judicial.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Las Rozas de Madrid, a fecha de la firma.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Falcón y Tella registrador/a titular de Registro de la Propiedad de las Rozas de Madrid n.º 1 a día diez de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. A. R., abogada, en nombre y representación de Anavrin Maariya, S.L. interpuso recurso el día 12 de diciembre de 2025 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«I. Antecedentes.

Que con fecha 3 de diciembre de 2025, a las 09:00 horas, se presentó en el Registro de la Propiedad N.º 1 de Las Rozas una instancia suscrita por esta parte, la cual causó asiento de presentación número 4.102 del Diario 2025, tal como ha confirmado el propio Registro mediante comunicación oficial.

Que la instancia tenía por objeto denunciar la improcedencia del embargo administrativo practicado por mandamiento de la AEAT de fecha 24 de octubre de 2025, por concurrir en el mismo defectos de ejecutividad, duplicidad de embargo y nulidad del título administrativo.

Que con fecha 10 de diciembre de 2025, el Registrador don Juan Carlos Falcón y Tella emitió nota de calificación negativa, declarando el defecto como “insubsanable” y limitándose a afirmar que el Registro solo podrá cancelar el embargo mediante mandamiento de la AEAT o por orden judicial.

Que, al entender esta parte que la Nota de Calificación es contraria al ordenamiento jurídico y omite el análisis de elementos esenciales de la calificación registral, se interpone el presente recurso gubernativo conforme a los arts. 322 y ss. de la Ley Hipotecaria.

II. Objeto del recurso.

Se solicita la revocación de la nota de calificación, por cuanto el embargo no podía haberse ordenado, al amparo del art. 167.3 LGT, al recaer sobre deudas no firmes, recurridas o judicializadas, carentes de ejecutividad. El embargo practicado incurre en duplicidad, al reiterar otro previamente retirado por la AEAT, extremo comprobable en el historial registral.

El Registrador debió calificar la validez intrínseca del mandamiento (arts. 18 LH y 100 RH) y no limitarse a afirmar su falta de competencia para valorar la ejecutividad de este.

III. Fundamentos jurídicos.

1. El Registrador debió calificar la ejecutividad del título administrativo (arts. 18 LH, 99 y 100 RH). La calificación registral comprende, entre otros elementos la validez del título presentado, la competencia del órgano que lo expide, la congruencia del mandamiento con la legislación aplicable y la ejecutividad material del acto que se pretende inscribir. El art. 100 RH exige al Registrador examinar la "congruencia del acto administrativo con la legislación aplicable". En consecuencia, si el mandamiento AEAT ordena un embargo sobre una deuda que no es ejecutiva, está en litigio o ha sido derivada de forma irregular sin esperar a las alegaciones del contrario como es el caso, el Registrador no puede inscribirlo. Han embargado de forma ilícita propiedades de un no deudor de forma en derivación inventada por la administración.

2. Las deudas incluidas en el embargo no son ejecutivas (art. 167.3 LGT). El art. 167.3 de la Ley General Tributaria establece: "No procederá la ejecución cuando la deuda se encuentre suspendida, recurrida o en vía judicial." La anotación ordenada por la AEAT incluye sanciones no firmes, liquidaciones recurridas, procedimientos en vía judicial todavía no resueltos, y apremios improcedentes sobre deuda no firme.

Por tanto el embargo está dictado contra ley, el mandamiento administrativo es nulo por falta de ejecutividad, y el Registrador debió denegar la práctica de la anotación.

3. Existió un embargo previo retirado: la reiteración vulnera los principios de legalidad y concordancia registral. El historial registral muestra que existió un embargo previo igual de la AEAT el cual fue retirado por la propia administración dado que era erróneo. La administración vuelve a generar dolo a mis mandantes embargando algo improcedente, es decir, repitiendo el mismo embargo que hizo hace dos años sobre una deuda no ejecutiva y que esta litigada por dos vías. Esta reiteración genera sin duda una duplicidad, una inconsistencia del folio y una vulneración del principio de concordancia entre Registro y Realidad Jurídica (artículo 1 LH). Y este extremo no puede ser ignorado por el Registrador que esta omitiendo un elemento esencial de la calificación.

4. La Nota de Calificación carece de motivación suficiente El Registrador se limita a afirmar que es un "Defecto insubsanable" y que "Solo cabe cancelación por mandamiento de la AEAT o autoridad judicial." Pero su deber es analizar la falta de ejecutividad, la duplicidad del embargo y la nulidad del título administrativo. Tiene que analizar el fundamental legal que impida realmente su calificación. El Registrador no analiza esto y con ello infringe lo que cita el artículo 19 LH, la calificación ha de ser motivada y completa.

IV. Suplico a la Dirección General que, teniendo por interpuesto el presente recurso gubernativo, dicte resolución por la que:

1. Se revoque la Nota de Calificación de fecha 10 de diciembre de 2025.
2. Se declare la improcedencia de la anotación de embargo, por falta de ejecutividad del título (art. 167.3 LGT).
3. Se ordene la no práctica o cancelación del embargo reiterado, al haber sido dictado sobre un título administrativo nulo.
4. Se restablezca la legalidad registral, conforme a los arts. 1, 18 y 322 LH».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 18, 19 bis, 40, 82, 83, 84 y 86 de la Ley Hipotecaria; 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero de 1986, 21 de noviembre de 2006, 13 de febrero, 14 de julio y 22 de noviembre de 2007, 10 de octubre de 2008, 28 de mayo y 29 de septiembre de 2011, 5 de marzo de 2012, 16 de diciembre de 2015 y 20 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2021 y 23 de mayo de 2023.

1. Mediante instancia firmada digitalmente el día 2 de diciembre de 2025, doña M. D. A. R., abogada, en nombre y representación de la sociedad «Anavrin Maariya, S.L.», titular registral de las fincas 59.089 y 58.968 de Las Rozas de Madrid, solicitó que se declarase la nulidad de un mandamiento de embargo de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por duplicidad y por vulneración del artículo 9.3 de la Constitución Española, que se cancelasen las anotaciones de embargo ya practicadas, si las hubiera, y que se denegasen las que estuviesen pendientes de despacho.

De los antecedentes del Registro, resultaba que sobre dichas fincas se practicó, con fecha 25 de noviembre de 2025, una anotación de embargo cautelar en favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

El registrador denegó la cancelación solicitada en tanto no fuese ordenada por un mandamiento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria o de la autoridad judicial.

La recurrente solicitó la revocación de la nota de calificación, por entender que el embargo no podía haberse ordenado ni anotado, al amparo del artículo 167.3 de la Ley General Tributaria, al recaer sobre deudas no ejecutivas e incurrir en duplicidad, al reiterar otro previamente retirado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en el año 2023.

2. En cuanto a la extensión de la función calificadora de los registradores de la Propiedad en relación a los documentos administrativos, este Centro Directivo ha tenido ocasión de manifestarse en muchas ocasiones (véanse Resoluciones señaladas en los «Vistos»), disponiendo que se extenderá conforme a lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario 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; reconociendo que, si bien tiene unas competencias más amplias que en la calificación de los documentos judiciales, no puede entrar en ningún caso a valorar el fondo o el fundamento de la resolución.

En el caso objeto de este recurso, la actora sostuvo que el registrador no debió anotar el embargo ordenado porque la Administración Tributaria no podía haberlo decretado al tratarse de deudas no ejecutivas y haber incurrido en duplicidad.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto anteriormente, resulta que dichas cuestiones se circunscriben al fondo de la resolución, por lo que se trata de un ámbito que está excluido de la calificación del registrador al no poder conocer esos extremos y exceder de sus competencias.

3. En cualquier caso, independientemente de la procedencia o no del embargo decretado y anotado es doctrina reiterada de este Centro Directivo, conforme al párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos previstos en la misma o bien se

ordene su cancelación conforme a lo dispuesto en los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria.

Por esa razón, una anotación de embargo vigente, como es el caso, sólo puede cancelarse en virtud de un mandamiento expedido por el mismo organismo que decretó la anotación, o bien por resolución judicial firme que declare la inexactitud de la misma y ordene su cancelación. No cabe por tanto (como pretendía la recurrente en el caso debatido) que, en virtud de una mera instancia privada, se cancele una anotación de embargo, por lo que el defecto debe ser mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el 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, 11 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.