

RESOLUCIÓN de 6 de agosto de 2024, 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 Igualada n.º 1, por la que se suspende una instancia privada en la que se solicita la cancelación de una anotación de embargo ya practicada.

(BOE de 30 de octubre de 2024)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Cancelación de una anotación de embargo ya practicada sobre una finca en virtud de instancia privada presentada por el actual titular registral.

Tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, su **modificación o cancelación** sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos. En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española.

Tampoco es posible la **cancelación por caducidad** de la anotación prorrogada al estar todavía vigente. Conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga.

Respecto a la omisión de la notificación al recurrente de la diligencia de embargo, debe tenerse en cuenta su imposibilidad, dado que la adquisición de la finca por la recurrente y actual titular registral se produjo diez días después de haberse dictado dicha diligencia y su inscripción cuatro años más tarde. En cualquier caso, cualquier alegación sobre la posible o hipotética **nulidad del embargo** trabado deberá ser objeto de resolución ante el organismo administrativo competente que lo ordenó.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.3.º, 17, 20, 24, 25, 34, 38, 40, 77, 82, 86 y 326.

Ley 1/2000 (LEC), art. 595, 659 y 662.

Ley 58/2003 (LGT), art. 170.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 175.

En el recurso interpuesto por doña Sandra López Mayandia, en nombre y representación de «Brothers Finance, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Igualada número 1, doña Esmeralda Pascual Chércoles, por la que se suspende una instancia privada en la que se solicita la cancelación de una anotación de embargo ya practicada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 21 de noviembre de 2023 por doña S. L. M., en nombre y representación de «Brothers Finance, S.L.», en unión de un anexo suscrito por la misma recurrente el día 22 de enero de 2024, se solicitó la cancelación de la anotación preventiva de embargo que gravaba la finca 19.195 de Igualada a favor del Ayuntamiento de Igualada, practicada con fecha 30 de julio de 2014 y prorrogada los días 4 de junio de 2018 y 8 de abril de 2022.

II

Presentada la indicada instancia, junto con el anexo, el día 12 de febrero de 2024 en el Registro de la Propiedad de Igualada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la instancia suscrita el día veintiuno de noviembre de dos mil veintitrés, por doña S. L. M., en representación de la sociedad Brothers Finance, S.L., que fue presentada el pasado día doce de este mes de febrero, bajo el asiento 1139 del diario

Síguenos en...



273, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la Registradora ha decidido suspender la inscripción solicitada en base a los siguientes:

Hechos y Fundamentos de Derecho: Se presenta la calendada instancia privada en la que, a efectos del Registro de la Propiedad (Anexo 1) (en otra parte se hace referencia a la posible interposición de un recurso de reposición ante el órgano administrativo competente) se demanda se cancele la anotación preventiva de embargo letra A que grava la finca registral 19.195 de Igualada, en virtud de lo dispuesto en los artículos 77 y 86 de la LH.

Se alega que el interesado, la sociedad "Brothers Finance, S.L." (actual titular registral) no fue notificado de la diligencia de embargo que dio lugar a la práctica de dicha anotación preventiva. Por otro lado, se alude a la caducidad de la anotación de embargo por transcurso de cuatro años según lo previsto en el artículo 86 de la LH, por lo que debe de procederse a "la retirada de la carga inscrita" se hace referencia también a la nulidad del asiento.

En el historial de la finca en cuestión, registral número 19.195 de Igualada, resultan practicados los siguientes asientos:

– Inscripción 5.^a, practicada el día veintiocho de mayo de dos mil siete, aportación a favor de la compañía mercantil Wenidon, S.L. en virtud de una escritura autorizada el día veintidós de marzo de dos mil siete, ante el Notario de Barcelona, don Juan José de Palacio Rodríguez (prot. 393), debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona.

– Anotación preventiva de Embargo administrativo, letra A, a favor de l'Ajuntament d'Igualada, practicada en fecha treinta de julio de dos mil catorce, prorrogada en fecha cuatro de junio de dos mil dieciocho y nuevamente prorrogada en fecha ocho de abril de dos mil veintidós, en méritos de Expediente administrativo número 11321838 contra el titular registral Wenidon, SL (Principio de tracto sucesivo) por lo cual se pudo practicar la anotación preventiva.

– Inscripción 6.^a, practicada el día diez de abril de dos mil dieciocho, de aportación a favor de la compañía Brothers Finance, S.L., actual titular de la finca, en virtud de una escritura autorizada en Barcelona, el día veinticinco de julio de dos mil catorce, por el notario don Marco Antonio Alonso Hevia (prot. 1378), debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona.

En el momento de practicarse esta última inscripción 6.^a, ya constaba anotada en este Registro de la Propiedad de Igualada número 1, la anotación preventiva de embargo letra A, a favor del Ayuntamiento de Igualada, como carga anterior y preferente. Esta Anotación, al tiempo de practicarse la mencionada inscripción estaba a punto de caducar, tan solo faltaban unos 3 meses para ello; sin embargo, tal caducidad no tuvo lugar, al presentarse oportunamente el Mandamiento de prórroga.

El nuevo adquirente por tanto se ve afectado en virtud del Principio de Prioridad Registral por las cargas anteriores y preferentes al momento de inscribirse su título en el Registro de la Propiedad.

Caso de que el título de dicho adquirente fuere anterior a la diligencia de embargo que dio lugar a la anotación preventiva letra A podría ejercitar una tercería de mejor derecho, pero en el presente caso, la fecha de la diligencia de es de quince de julio de dos mil catorce y la del título de adquisición por aportación es de veinticinco de julio de dos mil catorce, y por tanto posterior.

Posteriormente, esta anotación fue prorrogada, en fecha cuatro de junio de dos mil dieciocho, antes del vencimiento de la anotación, y nuevamente prorrogada el ocho de abril de dos mil dieciocho, o sea, antes del vencimiento de la primera prórroga.

La anotación se practicó correctamente porque se instruyó un expediente administrativo de ejecución contra el titular registral que tenía inscrita la finca a su favor. (Principio de tracto sucesivo).

Las prórrogas de la anotación se practicaron correctamente, porque se cumplía el requisito esencial de que la anotación preventiva estuviera vigente (no caducada)

Resulta del todo intrascendente que la finca haya pasado a un tercer adquirente y no pertenezca al ejecutado, porque la prórroga surte efectos "extunc" o "hacia atrás", es decir, desde la fecha de la anotación misma, respecto de los terceros adquirentes. Tal tercero adquirente (Brothers Finance, S.L.) adquirió la finca afecta a un procedimiento de ejecución administrativo, y la prórroga supone tan solo que tal afección continua vigente.

En consecuencia:

1. No se puede cancelar la anotación preventiva por caducidad porque no ha pasado el plazo previsto en el artículo 86 de la LH, plazo que se cuenta desde la fecha de la anotación. Cuatro años prorrogables por periodos de igual duración máxima, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga se presente antes de la caducidad del asiento.

2. No se puede tampoco cancelar por nulidad del Asiento, porque se requiere resolución firme conforme al artículo 75 de la LH.

3. Los principios de legitimación registral y de publicidad (artículos 97 LH, artículo 38) determinan que los asientos del registro se presumen exactos mientras no se demuestre lo contrario, así como quien pretenda instar la rectificación del registro, necesitará el consentimiento del titular del derecho que se pretenda rectificar o la oportuna resolución judicial (artículo 40 LH)

La presente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Esmeralda Pascual Chércoles registrador/a de Registro Propiedad de Igualada 1 a día veinte de febrero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la nota de calificación, doña S. L. M., en nombre y representación de «Brothers Finance, S.L.», interpuso recurso –mediante la presentación del mismo título que había sido objeto de presentación en el Registro de la Propiedad de Igualada número 1–, alegando:

«Dice:

En Registro de la propiedad de Igualada existe una anotación de embargo a favor del Ayuntamiento de Igualada sobre el pleno dominio de la finca con código registral único 08087000189531 en reclamación de mil quinientos veintinueve euros y setenta y ocho céntimos de euro de principal, recargos de apremio trescientos cinco euros y noventa y cuatro céntimos de euro, intereses de demora cuatrocientos setenta y un euros y ochenta y nueve céntimos de euro y reserva presupuestada para costas doscientos ocho euros y setenta y un céntimos de euro, en total por la cantidad de dos mil quinientos dieciséis euros y treinta y dos céntimos de euro, en méritos del expediente administrativo de apremio número 11321838, instruido por el organismo de gestión tributaria de la diputación de Barcelona contra la compañía mercantil Wenidon S.L.

La finca está inscrita en ese Registro de la propiedad con el número 19195 de Igualada al folio 110, del libro 385 y tomo 1769.

Alegaciones:

Primera. Infracción del procedimiento legal. Nulidad de Pleno Derecho.

Que se ordenado embargado un importe de 1516,30 euros, derivado de expediente administrativo de apremio reseñado (47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) pues se ha procedido prescindiendo de un trámite esencial del procedimiento determinante de indefensión.

Hasta este embargo que ahora se recurre quien suscribe no había recibido notación alguna de los actos administrativos que están en su origen.

Que la Administración pública tiene perfecta constancia del domicilio del recurrente, constando el domicilio correcto actual en los archivos administrativos (...)

Que por todo ello considero de todo punto inadmisibile el error cometido en la notificación efectuada.

Por tanto, y debido a todo ello, con anterioridad al embargo a través del banco, el recurrente no ha recibido notificación alguna del procedimiento tratado.

De esta forma se ha privado a esta parte de la posibilidad de formular alegaciones y proponer prueba en su descargo en relación con la infracción imputada y en su caso, interponer los Recursos pertinentes, así como tampoco ha sido emplazada a efectuar el abono de la sanción en período voluntario de pago, de forma que en este momento, y ya en fase ejecutiva, ve incrementada la deuda con el de apremio, costas e intereses devengados. Todo ello evidentemente con total desconocimiento de esta aparte y sin que haya podido actuar consecuentemente en la forma que mejor convenga a sus derechos e intereses.

La vulneración del procedimiento legalmente establecido resulta pues palmaria, lo que determina la concurrencia del supuesto previsto en el Art. 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas, lo que determina la nulidad de pleno derecho de la resolución impugnada, y por supuesto, de todas las actuaciones.

Que para la acreditación de las anteriores afirmaciones nos remitimos al expediente administrativo sancionador tramitado.

Segunda. Es evidente pues que nunca los actos anteriores han sido notificados de forma que pueda ser objeto de recepción por este interesado, y como exige la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en sus artículos 48 y ss. Así el recurrente se encuentra padeciendo, reiteramos, un flagrante supuesto de indefensión, en clara vulneración, por parte de la Administración del derecho Fundamental a la defensa recogido en el artículo 24 de la Constitución Española.

Así, en repetidas Sentencias del Tribunal Supremo, referidas al tema de la notificación de los actos administrativos, este estima como fundamental el derecho que asiste al ciudadano a la propia defensa (para la cual ha de ser notificado) así el T.S, en Sentencia de 14 de Noviembre de 1993, dice: “si se concede a la Administración la posibilidad de notificar por correo certificado sus actos o resoluciones, deben cumplirse todos y cada uno de los requisitos que se exigen para que las notificaciones se hagan correctamente instruyendo a los encargados de notificar, la forma correcta en que deben hacerse cuando de ella depende que los medios de impugnación se hagan en tiempo”.

Es evidente, por lo demás, que el error es sólo imputable a la Administración Pública, en este caso.

Tercera. Que, en definitiva, las irregularidades en las notificaciones hasta aquí expuestas, suponen una clara vulneración de las reglas que rigen la obligatoriedad de la notificación de los actos administrativos de liquidación de deudas tributarias en el artículo 109 y sgs. de la LGT y 40 y ss. de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que implica, como, ya he expresado, la nulidad de pleno derecho de este procedimiento de apremio y de los actos administrativos del que trae causa.

De donde se deriva que, siendo Nulo de Pleno derecho el embargo recurrido, correspondería a la Administración la devolución del importe que resulte recaudado, cantidad incrementada con los intereses legales devengados desde el pago de la misma, en el caso de que se verifique por embargo, hasta su efectiva devolución por el erario público.

En virtud de cuanto antecede.

Solicita: Que teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito y demás documentos que se acompañan, se sirva admitirlo teniendo por formulado Recurso de Reposición contra la providencia dictada en el expediente referenciado y previos los trámites legales oportunos, y apreciando las alegaciones expuestas, dicte resolución por la que

- Declare Nulo de pleno Derecho, el embargo realizado por contrario a Derecho.
- Acuerde la suspensión de la ejecutividad del acto en tanto se tramita el presente procedimiento.
- Finalmente, y de declararse la nulidad se disponga la devolución a esta parte, de la cantidad indebidamente abonada a la Administración Pública, más los intereses legales que se hayan devengado hasta el momento de su efectiva devolución.»

IV

La registradora de la Propiedad de Igualada número 1 emitió informe el 5 de junio de 2024 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 17, 20, 24, 25, 34, 38, 40, 77, 82, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria; 595, 659 y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 170 de la Ley General Tributaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2010 y 8 de mayo de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 1988 y 15 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020, 9 de septiembre de 2021, 27 de julio de 2022, 18 de enero de 2023 y 18 de enero de 2024.

1. Se pretende en el presente expediente la cancelación de una anotación de embargo ya practicada sobre una finca en virtud de instancia privada presentada por el actual titular registral.

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso:

- la anotación de embargo se practicó el día 30 de julio de 2014, habiendo sido ordenada en procedimiento administrativo dirigido contra el entonces titular registral –la mercantil «Wenidon, S.L.»–, que inscribió su título de dominio en el año 2007.
- consta como fecha de la diligencia de embargo el día 15 de julio de 2014 y de presentación del mandamiento en el Registro el día 18 de julio de 2014.
- con fecha 10 de abril de 2018 se inscribió el pleno dominio de la finca a favor de la recurrente –«Brothers Finance, S.L.»– en virtud de escritura autorizada el día 25 de julio de 2014.
- la referida anotación se prorrogó el día 4 de junio de 2018 y nuevamente el 8 de abril de 2022.

Síguenos en...



– no consta expedida certificación de dominio y cargas al margen de la anotación.

Sostiene la recurrente que la anotación debe cancelarse en virtud de los artículos 77 y 86 de la Ley Hipotecaria, pues el transcurso de los 4 años previstos en la ley determina la inexistencia de la anotación. Asimismo, alega que la falta de notificación al mismo de la diligencia de embargo le ha ocasionado absoluta indefensión, careciendo de eficacia jurídica la anotación preventiva y considerando nulo de pleno derecho el procedimiento de apremio y los actos administrativos del que trae causa.

La registradora considera correcta su actuación ya que la finca constaba inscrita en el Registro a favor de la entidad contra la que se siguió el procedimiento en el momento de practicarse la anotación de embargo y las prórrogas se practicaron porque al tiempo de presentarse los respectivos mandamientos de prórroga en el Registro la anotación estaba vigente.

En síntesis, afirma, que no es posible la cancelación por caducidad porque no han transcurrido 4 años desde la última prórroga de la anotación; que no se puede cancelar por nulidad el asiento porque se requiere resolución judicial firme; y, que los asientos del Registro se presumen exactos y cualquier rectificación de los mismos requerirá el consentimiento del titular del derecho que se pretenda rectificar o la oportuna resolución judicial.

2. Como cuestión preliminar, debe examinarse si el recurso debe ser admitido a trámite dado que no se ha presentado un escrito de recurso en sentido formal, sino que se ha presentado el mismo título que dio lugar a la nota de calificación y en el que además parece que falta alguna página.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el escrito del recurso deberá expresar, al menos: a) El órgano al que se dirige el recurso. b) El nombre y apellidos del recurrente y, en su caso, cargo y destino del mismo. c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho. d) Lugar, fecha y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones. e) En el supuesto de presentación en los términos previstos en el artículo 327 párrafo tercero de la presente ley, deberá constar el domicilio del Registro del que se recurre la calificación del registrador, a los efectos de que sea inmediatamente remitido por el órgano que lo ha recibido a dicho Registrador».

En el presente caso, a pesar de que el escrito no contiene las menciones previstas en los apartados a) y c) del referido precepto, exigencias del principio de economía procesal imponen admitir el recurso al no haber duda de la calificación que se impugna.

3. En cuanto al fondo de la cuestión planteada, el recurso no puede prosperar.

Como señala la registradora en su nota, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos 1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24).

4. Tampoco es posible la cancelación por caducidad de la anotación prorrogada al estar todavía vigente. Conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga, que tuvo lugar el día 8 de abril de 2022.

5. Por último, respecto a la alegación que hace la recurrente sobre la omisión de la notificación al mismo de la diligencia de embargo (dictada el día 15 de julio de 2014), debe tenerse en cuenta su imposibilidad, dado que la adquisición de la finca por la recurrente y actual titular registral se produjo diez días más tarde, en escritura autorizada el día 25 de julio de 2014 y su inscripción cuatro años después, el 10 de julio de 2018.

Debe también tenerse en consideración que, aunque la anotación finalmente se practicó el día 30 de julio de 2014, su asiento de presentación data del 18 de julio del mismo mes, constando además que el notario solicitó información registral el día 23 de julio de 2014 en donde figuraba ese asiento de presentación, que por sí solo, genera suficiente publicidad del título presentado de conformidad con la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 2024.

En cualquier caso, cualquier alegación sobre la posible o hipotética nulidad del embargo trabado deberá ser objeto de resolución ante el organismo administrativo competente que lo ordenó.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y en consecuencia 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, 6 de agosto de 2024. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,
María Ester Pérez Jerez.

Síguenos en...

