

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10627 *Resolución de 14 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto «contra la calificación del mandamiento de ampliación al ser entendido como una anotación nueva» practicada por la registradora de la propiedad de Santander n.º 1, que no procedió a la ampliación de la anotación de embargo ya practicada a favor del Ayuntamiento de Santander, sino a la extensión de una nueva anotación preventiva.*

En el recurso interpuesto por don A. L. A. V., en calidad de recaudador/agente ejecutivo del Ayuntamiento de Santander, «contra la calificación del mandamiento de ampliación al ser entendido como una anotación nueva» practicada por la registradora de la Propiedad de Santander número 1, doña Marta Evangelina González San Miguel, que no procedió a la ampliación de la anotación de embargo ya practicada a favor de dicho Ayuntamiento, sino a la extensión de una nueva anotación preventiva.

Hechos

I

Mediante mandamiento emitido por el recaudador/agente ejecutivo del Ayuntamiento de Santander, de fecha 28 de julio de 2025, se comunicaba al Registro de la Propiedad de Santander número 1 la «ampliación de embargo de bienes inmuebles por acumulación de débitos de vencimientos posteriores a los inicialmente anotados en el Registro de la Propiedad», en virtud de diligencia de embargo de fecha 11 de junio de 2025 emitida para la ejecución de nuevas providencias de apremio. En dicha diligencia «se acuerda ampliar el embargo sobre la finca a continuación descrita, y expedir Mandamiento de tal ampliación al Registro de la Propiedad». En el Registro constaba ya sobre la misma finca anotación preventiva de embargo, practicada en virtud de diligencia de embargo anterior por los mismos tipos de tributos y contra el mismo deudor tributario.

II

Presentado el día 5 de agosto de 2025 el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Santander número 1, causando el asiento de presentación 3.738 del Diario 2025, se procedió a practicar nueva anotación preventiva de embargo sobre la finca en cuestión, en favor del Ayuntamiento de Santander, en vez de ampliar la anotación ya practicada y vigente, como el mandamiento instaba.

III

Contra la calificación y anotación practicada, don A. L. A. V., en calidad de recaudador/agente ejecutivo del Ayuntamiento de Santander, interpuso recurso el día 17 de octubre de 2025 mediante escrito con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos.

Primero. Se sigue en la dependencia municipal de Recaudación de Tributos del Ayuntamiento de Santander, expediente ejecutivo de apremio administrativo con el

numero 2010 EXP03014881, al titular deudor o razón social, S. G. J. M., provisto del NIF (...) con domicilio en Santander –Cantabria–; por los conceptos deudores y ejercicios, consistentes en: Impuesto de Bienes Inmuebles, Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica, Impuesto de Incremento de Valor [sic] de Terrenos de Naturaleza Urbana, Ejecución Subsidiaria, Intereses de Demora de Recaudación, Multas Coercitivas y Obras a Cargo de Particulares, ejercicios 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024; por cuyo motivo llegado el momento conforme al orden de prelación establecido por el artículo 169.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre General Tributaria; se procedió a dictarse primero, distintas providencias de apremio que despachaban la ejecución contra los bienes y derechos del afectado con la misma fuerza ejecutiva que la sentencia judicial, para más tarde, emitirse Diligencia de embargo de bienes inmuebles, en su cumplimiento, conforme al orden mencionado y artículo 84 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por RD 939/2005 de 29 de julio –RGR–, consistente en una mitad indivisa de: urbana: (...) de esta ciudad de Santander, ocupa una superficie aproximada de sesenta metros cuadrados, se compone de cocina, retrete y cuatro habitaciones y linda: Sur, calle (...); Norte, patio de la finca; Este, la casa número (...) y Oeste, casa de M. F., M. T. y otros. Tiene las correspondientes instalaciones de agua, luz y alcantarillado, identificada como finca registral número 7782, que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Santander, en garantía de los descubiertos perseguidos; lo que dio lugar al Mandamiento de Anotación preventiva de Embargo en citado registro competente, el día 28 de julio de 2025, tras su notificación a la parte afectada de forma personalizada, el día 20 de junio de 2025, y al condómino el 16 de junio de citado año, igualmente de manera personalizada; adquiriendo la debida firmeza.

Segundo. Que con fecha 16 de noviembre de 2011, el Servicio de Recaudación actor dictó un mandamiento de embargo administrativo sobre la finca registral número 7782, inscrita en el Tomo (...) Libro 109, Folio 165 del Registro de la Propiedad de n.º 1 sección sexta, de Santander. Este mandamiento fue presentado y anotado preventivamente en dicho registro con fecha 30 de (...) de 2011, anotación letra “A” bajo el asiento 1499, prorrogado por anotaciones de embargo letra “E” de 10 de noviembre de 2015, letra “J”, de 23 de septiembre de 2019, y por letra “L” de 23 de agosto de 2023.

Tercero. Que, con fecha 28 de julio de 2025, la misma Administración Local dictó un nuevo mandamiento para la ampliación del embargo administrativo ya anotado, por un importe de doce mil ciento treinta y cuatro euros con setenta y nueve céntimos 12.134,79 euros, derivado del mismo procedimiento de apremio 2010EXP03014881 (antes 27151/2010).

Cuarto. Que, al presentar el mencionado mandamiento de ampliación en el Registro de la Propiedad número 1, sección sexta de Santander, la Sra. Registradora inscribió tal ampliación como un nuevo embargo, asignándole un asiento de presentación distinto al del embargo original y sin vincularlo al mismo. Esta decisión se ha reflejado en el asiento 3738/2025 de fecha 10 de septiembre de 2025.

Quinto. Que consideramos que la calificación de la Sra. Registradora es incorrecta por los motivos que se exponen a continuación, ya que se debió rectificar el asiento original y no practicar uno nuevo.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Sobre la naturaleza de la anotación preventiva de embargo. Las anotaciones preventivas de embargo tienen una naturaleza instrumental y su función principal es dar publicidad a la situación de la finca dentro de un procedimiento de ejecución. En este sentido, la ampliación de la cantidad adeudada no altera la naturaleza del procedimiento, sino que lo complementa.

Segundo. Sobre la aplicación del principio de tracto sucesivo. Si bien la Ley Hipotecaria exige el tracto sucesivo, este principio no debe interpretarse de forma rígida cuando la modificación o ampliación de un asiento se refiere al mismo procedimiento judicial o administrativo y sobre la misma finca. La calificación del registrador, al crear un

nuevo asiento, rompe con la lógica de la unidad del procedimiento de apremio y genera confusión registral.

Tercero. Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. La DGSJFP ha manifestado en diversas resoluciones que la ampliación de una anotación de embargo, sobre la misma finca y en el mismo procedimiento, debe entenderse como una modificación de la anotación ya existente y no como un nuevo embargo. En este sentido, cito como precedentes jurisprudenciales las siguientes resoluciones:

– Resolución de 18 de octubre de 2011: Sienta el criterio de que la ampliación de un embargo ya inscrito no exige una nueva anotación, sino la rectificación del asiento anterior.

– Resolución de 30 de noviembre de 2018: Refuerza la doctrina para embargos administrativos, estableciendo que la Administración tiene derecho a la inscripción de la anotación por el importe total, aunque ya existiera otra anterior.

Cuarto. Sobre la viabilidad de la rectificación del asiento. La calificación del registrador debió ordenar la rectificación del asiento original, ampliándola con una nota al margen, en lugar de inscribir un nuevo asiento. La práctica de dos asientos diferentes para el mismo embargo genera confusión y va en contra de la claridad y la publicidad registral.

Súplica.

Por todo lo expuesto,

Solicito al Ilmo. Sr. Director general de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito y sus anexos, y previos los trámites oportunos, se sirva dictar Resolución por la que se estime este recurso gubernativo, se revoque la calificación del Registrador de la Propiedad número 1, sección sexta de Santander y se ordene la rectificación del asiento de presentación y del asiento registral para que la ampliación del embargo se refleje como una modificación del embargo original, con la práctica de la correspondiente nota al margen de la anotación letra A».

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de octubre de 2025, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo justificando la anotación practicada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 42.2.º, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 4, 578, 610 y 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 7.2, 167, 169 y 170 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 175 del Reglamento Hipotecario; 70, 75, 83, 84, 85, 110 y 111 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 14 de julio de 2011, 28 de julio de 2012, 7 de febrero, 9 y 30 de mayo, 10 de junio, 28 de julio, 1 de agosto, 16 de septiembre, 28 de octubre y 9 de diciembre de 2014 y 5 de junio, 9 de julio y 16 de septiembre de 2015.

1. Se recurre el asiento practicado por la registradora de la Propiedad, que no procedió a la ampliación de la anotación de embargo ya practicada a favor de un Ayuntamiento, mediante nota al margen, sino a la extensión de una nueva anotación preventiva. El mandamiento presentado solicita la «ampliación de embargo de bienes inmuebles por acumulación de débitos de vencimientos posteriores a los inicialmente anotados en el Registro de la Propiedad». Sin embargo, la registradora practicó una nueva anotación preventiva de embargo, con la prioridad que a la misma corresponda. Debe señalarse que entre la anotación letra A, practicada en virtud de la primera

diligencia de embargo dictada por dicho Ayuntamiento, cuya ampliación hora se solicita, y la letra N, objeto de este recurso, existen otras anotaciones intermedias a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

2. La primera consideración que debe hacerse a la hora de resolver este recurso es que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 1 de agosto de 2014) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. Por tanto, el presente recurso carece de objeto ya que dicha calificación negativa caso no se ha producido. No se regula en la legislación hipotecaria la interposición de recurso contra el asiento practicado. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 el recurso procede contra una calificación registral negativa, no cuando la decisión registral es la de la práctica del asiento. Y ello es así, porque una vez practicados, los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden ser rectificadas con el consentimiento de su titular registral, o en su defecto, mediante resolución judicial recaída en procedimiento judicial contradictorio en el que haya sido parte el titular registral, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Ello es, además, consecuencia de la presunción «iuris tantum» de exactitud que se deriva del principio hipotecario de legitimación registral, puesto que como dispone el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, se presume que los derechos inscritos existen y pertenecen al titular registral en la forma determinada en el asiento respectivo.

3. No obstante lo anterior, dadas las peculiaridades de este caso (práctica por la registradora de un asiento registral distinto del solicitado, sin consentimiento del interesado, y con la existencia de cargas intermedias que perjudican su pretensión) procede analizar la posible ampliación de embargo, decretada en procedimiento de apremio administrativo, conservando el rango de la anotación inicial.

Este tema ha sido analizado por esta Dirección General en Resolución de 28 de julio de 2012. Así, los fundamentos de Derecho segundo y tercero de aquella Resolución, referida a una ampliación de embargo decretada por la Tesorería General de la Seguridad Social, no admitieron dicha posibilidad, en los siguientes términos:

«2. Como puso de manifiesto este Centro Directivo en su Resolución de 18 de septiembre de 2007, el artículo 84.1 del Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social determina que la providencia de apremio constituye el título ejecutivo suficiente para el inicio del procedimiento de apremio. Dicha providencia de apremio, según el apartado 2.b) del mismo artículo, debe contener el concepto e importe de la deuda pendiente de ingreso por principal y recargo, así como el periodo a que corresponde.

Ciertamente el artículo 87.2 del mismo Reglamento impone, para proceder contra los bienes y derechos del responsable, la acumulación en un solo procedimiento de las providencias de apremio que se hubieran dictado contra éste, tras lo cual procederá al embargo de los bienes y derechos del responsable para el cobro forzoso de la deuda (artículo 87.1 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad social). Por otra parte el apartado 3 del citado artículo indica que las actuaciones del procedimiento de apremio para el cobro de la deuda podrán prever un incremento sobre la cuantía exigible de hasta un diez por ciento, en concepto de previsión de costas e intereses que puedan devengarse hasta el momento del efectivo cobro. La previsión de costas nunca podrá superar el tres por ciento del importe de la deuda.

Por cada actuación de embargo se practicará diligencia de embargo (artículo 93) que al recaer sobre bienes inmuebles (artículo 103) especificará el periodo, concepto a que corresponde el débito e importe total de la responsabilidad a que se afecta el inmueble por principal, recargo, intereses, en su caso, y costas (artículo 103.1.e).

Practicada la diligencia de embargo, se remitirá mandamiento de anotación de embargo de bienes inmuebles (artículo 104), debiéndose expresar, en el mandamiento, para su constancia en la anotación que se ha de practicar en el Registro de la Propiedad, nuevamente, el periodo, concepto a que corresponde el débito e importe de la

responsabilidad a que se afecta el inmueble por principal, recargo, intereses y costas (artículo 104.2.d).

Consecuentemente, la anotación que se practica en el Registro es el asiento registral que publica el embargo practicado, que, a su vez, presupone la existencia de una diligencia de embargo, y que, como ha quedado expresado, puede comprender una única providencia de apremio o puede suponer la acumulación en un único expediente de varias providencias de apremio.

Por ello la anotación preventiva de embargo no surte efecto respecto de los débitos no anotados, por no haber sido incluidos en la diligencia de embargo, ni por tanto, en el mandamiento de embargo, lo cual armoniza con los principios generales en sede de tercerías, preferencias credituales, concurrencia de ejecución, y es la única respetuosa con el principio de tutela jurisdiccional de los derechos. La excepción que respecto de dicha regla resulta de los artículos 610 y 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en los casos en que ésta sea aplicable), se limita, como ha establecido la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 14 de julio de 2011), a los casos en que la ampliación del embargo “se restrinja, además de a los intereses y a las costas, a un principal que pudiera hacerse valer en el mismo procedimiento (v.gr. a vencimientos posteriores de la misma obligación)”, siendo así que en el ámbito de las actuaciones del procedimiento de apremio para el cobro de las deudas por cotizaciones a la Seguridad Social su normativa especial sólo permite que pueda preverse un incremento sobre la cuantía exigible (determinada por las distintas providencias de apremio que se hayan acumulado contra un mismo deudor hasta el momento de la diligencia de embargo) de hasta un 10 por ciento, en concepto de previsión de costas e intereses que puedan devengarse hasta el momento del efectivo cobro (cfr. artículo 87 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social).

3. De las consideraciones anteriores se deduce que no puede pretenderse, en el caso de los procedimientos de apremio derivados de deudas a la Seguridad Social, que a través de una ampliación de un embargo por débitos de vencimiento posterior a los primitivamente anotados y que han motivado nuevas providencias de apremio, se obtenga la práctica de un nuevo asiento con el mismo rango que correspondía a la anotación inicial. El Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social establece una regulación clara al respecto que se distancia de la contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículos 610 y 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), Ley que ni siquiera aunque se considerase de aplicación supletoria a los procedimientos de recaudación de la Tesorería General de la Seguridad Social por serlo a los de recaudación de la Hacienda Pública (disposición final primera del Reglamento de Recaudación de la Seguridad social y artículo 7.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria), sería aplicable en el supuesto de hecho planteado dado que la existencia de regulación expresa contenida en el citado Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social excluye la necesidad de acudir a la aplicación supletoria de norma alguna.»

4. Ciertamente, el presente supuesto no es objeto de regulación por el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, sino por la Ley General Tributaria y por el Reglamento General de Recaudación de 29 de julio de 2005. Pero los argumentos de la citada Resolución son igualmente aplicables al presente caso, en la medida en que tanto la Ley General Tributaria como el Reglamento General de Recaudación contienen una regulación expresa y suficiente de la materia, en términos muy similares a los previstos por el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, por lo que resulta injustificable la aplicación supletoria de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así, del artículo 167 de la Ley General Tributaria resulta que la providencia de apremio será título suficiente para iniciar el procedimiento de apremio; providencia que, según el artículo 70 del Reglamento General de Recaudación, debe contener, entre otros extremos el concepto, importe de la deuda y período al que corresponde. Posteriormente, y de acuerdo con los artículos 169 de la Ley General Tributaria y 75 del Reglamento General de Recaudación, se procede en su caso al embargo de los bienes y

derechos del obligado al pago, en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda no ingresada, los intereses, los recargos y las costas.

Conforme a los artículos 170 de la Ley General Tributaria y 75 del Reglamento General de Recaudación, cada actuación de embargo se documentará en diligencia de embargo, permitiendo, además, que las deudas de un mismo obligado al pago se acumulen en una sola diligencia de embargo. Será dicha diligencia de embargo, que contendrá una o varias deudas frente a un mismo obligado al pago, la que, inserta en el mandamiento previsto en los artículos 170 de la Ley General Tributaria y 84 del Reglamento General de Recaudación, provocará el asiento de anotación preventiva de embargo. Tanto la diligencia de embargo como el mandamiento que lo reproduce tendrán que expresar, conforme a los artículos 83 y 85 del Reglamento General de Recaudación, el importe total del débito, el concepto o conceptos a que corresponda y el desglose entre principal, recargo, intereses y costas.

Por tanto, descartada la aplicación supletoria de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resulta plenamente aplicable la doctrina contenida en la Resolución de 28 de julio de 2012 enunciada más arriba. Es decir, el asiento de anotación de embargo refleja la deuda contenida en la diligencia de embargo, sin que pueda pretenderse que garantice deudas posteriores de vencimientos periódicos, aunque sea por el mismo concepto que las ya anotadas. En esta línea, admitir la pretensión del recurrente implicaría que anotado un embargo por impago de una anualidad de un impuesto periódico, quedarían tácitamente garantizados todos los hipotéticos impagos sucesivos con carácter indefinido, lo cual, como ya hemos avanzado, no puede cohonestarse con los principios generales en sede de tercerías, preferencias credituales, concurrencia de ejecución, y tutela judicial efectiva; así como con los principios registrales de prioridad y legitimación registral.

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

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, 14 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.