

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7458** *Resolución de 18 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de Huércal-Overa, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo cautelar.*

En el recurso interpuesto por don A. R. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Huércal-Overa, doña María Martínez Castaño, por la que suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo cautelar.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don A. R. M. se solicitaba la cancelación de una anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda Pública, practicada sobre una finca del término municipal de Albox, de la cual dicha persona era titular.

Alegaba en la citada instancia que no se cumplieron los requisitos previstos al efecto, consistentes en la falta de notificación al afectado de la providencia de apremio, un notorio incumplimiento de las normas reguladoras del embargo contenidas en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; que la anotación del embargo se había solicitado por la Administración Tributaria, sin atender e incumpliendo las normas reguladoras del embargo contenidas en el artículo 75 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; que, a mayor abundamiento, la solicitud por parte de la Administración Tributaria se había efectuado sin respetar los plazos señalados, ex artículo 62.5 de la Ley General Tributaria, y que la práctica del embargo se había efectuado por parte del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa sin comprobación previa de las circunstancias antes enumeradas y, por tanto, sin idoneidad del título respecto al cual la Administración Tributaria solicitó su inscripción, habiéndose lesionado sus bienes y derechos.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, se dio entrada a la citada instancia, sin practicarse asiento de presentación, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente instancia, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar la cancelación solicitada, por apreciar el defecto que se basa en la consideración de los siguientes:

Hechos.

Se presenta instancia solicitando la cancelación de la anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda Pública practicado sobre la finca registral número 25.168 de Albox, por no haberse cumplido los requisitos previstos al efecto consistentes en la notificación al afectado y los plazos previstos a tal efecto.

Respecto de la práctica de las notificaciones previstas en el Reglamento General de Recaudación, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones como la de 10 de octubre de 2002, 12 de noviembre de 2002 y 27 de septiembre de

2003 ha venido declarando la innecesariedad de la notificación al deudor para poder practicar la anotación en el Registro de la Propiedad en los casos de embargo cautelar, pues según manifiesta “no supone ello un perjuicio al embargado, si se tiene en cuenta que a las limitaciones temporales de esta medida cautelar ha de añadirse la necesaria notificación de la providencia de apremio y de la diligencia de conversión del embargo cautelar en definitivo, para que proceda la anotación de esa conversión”.

Doctrina reiterada en otras Resoluciones como la de 10 de mayo de 2019 donde advierte la Dirección General que será en el momento de la conversión del embargo cautelar en ejecutivo o de ampliación de aquél más allá de seis meses., cuando habrá que exigir la notificación al deudor y, es que, partiendo de lo diferente naturaleza entre el embargo ejecutivo y el cautelar, declaró la Dirección General que la Administración Tributaria, antes del inicio del procedimiento de derivación de responsabilidad, puede adoptar las medidas cautelares que estime oportunas, sin que obste a ello el peligro de causar un perjuicio de difícil reparación (art. 72 LRJAPPAC), dada la limitación temporal de la medida. Amén de ello, no es necesaria la notificación al interesado, por las siguientes consideraciones: a) la necesidad de evitar que la Administración vea frustrada su pretensión de cobro de las deudas tributarias; b) la posibilidad que tiene el órgano ejecutante de adoptar medidas cautelares previas al inicio del procedimiento de apremio (art. 81 de la Ley General Tributaria -en la R. se cita el art. 128, que correspondía a la LGT derogada-); c) la limitación temporal de estas medidas, que han de ser confirmadas una vez iniciado el apremio, a dejadas sin efecto transcurridos seis meses (art. 81 LGT -en la R. se cita el art. 128, que correspondía a la LGT derogada-); d) la no previsión legal de esa exigencia de previa notificación; y e) la específica previsión en el art. 733 LEC de la adopción de medidas cautelares sin previa audiencia del afectado.

En su virtud, acuerda suspender la cancelación interesada en el precedente documento.

Contra la presente Calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Martínez Castaño registrador/a de Registro Propiedad de Vélez Rubio a día nueve de diciembre del dos mil veintiuno».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. M. interpuso recurso el día 20 de enero de 2022 alegando, resumidamente, lo siguiente:

«1. (...)

3. Que entendiendo dicha calificación como lesiva para mis intereses y no ajustada a Derecho en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo de los Arts. 322 y ss. del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH), formulo recurso potestativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en base a los siguientes

Hechos y fundamentos.

Primero. El 3 de Diciembre de 2021 el que suscribe presentó en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, solicitud de cancelación de anotación de embargo cautelar practicada por la Administración tributaria, más concretamente por la Agencia Tributaria de Almería, anotación de embargo cautelar efectuada mediante anotación identificada con la Letra A referente a la finca registral inscrita al Tomo 1253, Libro 258, Folio 86, Finca 25168 de Albox;

Segundo. Que mi solicitud de cancelación de anotación de embargo cautelar de la anotación transcrita en la Letra A antedicha, fue objeto de calificación desfavorable por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad, y que la ya citada Nota de Calificación

desfavorable tuvo como causa los hechos reproducidos en el apartado 2 anterior y que por economía procedimental se omiten;

Tercero. Que en relación a la afirmación de la Registradora del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa contenida en el hecho 2.º referida al hecho que "...la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones como la de 10 de octubre de 2002. 12 de noviembre de 2002 y 27 de septiembre de 2003 ha venido declarando la innecesaridad de la notificación al deudor para poder practicar la anotación en el Registro de la Propiedad en los casos de embargo cautelar, pues según manifiesta 'no supone ello un perjuicio al embargado, si se tiene en cuenta que a las limitaciones temporales de esta medida cautelar ha de añadirse la necesaria notificación de la providencia de apremio y de la diligencia de conversión del embargo cautelar en definitivo, para que proceda la anotación de esa conversión", esta parte manifiesta que al no poder acceder, por no estar disponibles en la web de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, las citadas Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fechas 10 de octubre de 2002. 12 de noviembre de 2002 y 27 de septiembre de 2003, no puede rebatir las afirmaciones de la Registradora del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, pero esta tampoco puede efectuar con rotundidad sus afirmaciones por ser información no contrastada ni contrastable, en este caso, por mi persona;

Cuarto. Que, no obstante, lo anterior, el hecho de practicar un embargo, sea este cautelar o definitivo, sobre un inmueble que resulta ser vivienda habitual del embargado supone, por razones obvias y de corresponderse la traba efectuada a un inmueble que constituye la única vivienda así como vivienda habitual del embargado y de sus familiares, la causación de un más que evidente y notorio perjuicio de difícil o imposible reparación al embargado, tanto si se tiene en cuenta como si no las limitaciones temporales de la medida cautelar inscrita;

Quinto. Que, respecto al hecho de la necesaria notificación de la providencia de apremio y de la diligencia de conversión del embargo cautelar en definitivo, para que proceda la anotación de esa conversión (sic), la Registradora del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa está efectuando afirmaciones futuribles porque sin haber procedido en ese sentido, por parte de la Administración tributaria, con carencia de la notificación de la providencia de apremio por parte de la Administración tributaria hacia mi persona; con notorio incumplimiento de las normas reguladoras del embargo contenidas en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante, LGT); sin atender e incumpliendo las normas reguladoras del embargo contenidas en el Art. 75 Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación (en adelante RGR); y, sin respetar los plazos señalados ex Art. 62.5 LGT, la afirmación referente a la necesaria notificación de la providencia de apremio y de la diligencia de conversión del embargo cautelar en definitivo, resulta cuanto menos, sorprendente porque, pudiera ser que la Registradora del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, actuase en el momento de producirse la reiterada conversión del embargo cautelar en definitivo, de idéntica forma a la que ha actuado en esta situación, sin proceder a la comprobación de las circunstancias antedichas en este motivo;

Sexto. Que el Art. 726.1.2.º de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC) dispone que se podrá "...acordar como medido cautelar, respecto de los bienes y derechos del demandado, cualquier actuación, directa o indirecto, que reúna los siguientes característicos: No ser susceptible de sustitución por otro medido igualmente eficaz, o los efectos del apartado precedente, pero menos gravoso o perjudicial para el demandado", y en este caso, existen medidas cautelares conducentes a evitar que pudiera verse frustrada la pretensión de cobro de la deuda tributaria e impedir o dificultar la pretensión por actuaciones o situaciones, medidas cautelares menos onerosas, gravosas y perjudiciales para mi persona como embargado, medidas cautelares tales como cualquiera de las 11 (once), medidas contempladas ex Art. 727 LEC, que sin embargo no han sido ni solicitadas por la Administración tributaria ni tampoco calificadas por la Registradora del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa,

con el consabido perjuicio económico de difícil o imposible reparación; ocasionado a mi persona;

Séptimo. Que los Arts. 728.1 y 728.2 LEC establecen que “Sólo podrán acordarse medidos cautelares si quien los solicito justifica, que, en el caso de que se trate, podrían producirse durante lo pendencia del proceso, de no adoptarse las medidas solicitadas, situaciones que impidieren o dificultaren lo efectividad de la tutela que pudiese otorgarse en una eventual sentencio estimatorio”, y “El solicitante de medidas cautelares también habrá de presentar con su solicitud los datos, argumentos y justificaciones documentales que conduzcan o fundar, por parte del Tribunal, sin prejuzgar el fondo del asunto, un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento de su pretensión” respectivamente y, en mi caso, la Administración tributaria ha procedido a la solicitud de la medida cautelar sin justificar que situación o situaciones podrían producirse durante el proceso, que, de no adoptarse las medidas solicitadas, impidieren o dificultaren la efectividad de la tutela que pudiese otorgarse, y procediendo asimismo la Administración tributaria sin presentar con la solicitud datos, argumentos y justificaciones documentales que conduzcan a fundar, sin prejuzgar el fondo del asunto, un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento pretendido; actuando de igual manera la Registradora del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa realizando la inscripción de la medida cautelar sin efectuar previamente a la inscripción, la comprobación de las circunstancias antes enumeradas y, por tanto, sin idoneidad del título respecto al cual, la Administración tributaria solicitó su inscripción;

Octavo. Que los Arts. 733.1 y 733.2 LEC, disponen respectivamente que “Como regla general, el tribunal proveerá a lo petición de medidos cautelares previo audiencia del demandado”, y “Como regla general, el tribunal proveerá a lo petición de medidos cautelares previo audiencia del demandado”, y “No obstante lo dispuesto en el aportado anterior, cuando el solicitante así lo pida y acredite que concurren razones de urgencia o que la audiencia previa puede comprometer el buen fin de la medida cautelar, el tribunal podrá acordarlo sin más trámites...” y, en mi concreto caso no se ha producido ni por parte del solicitante de la medida cautelar ni por parte de la Registradora del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa a proceder en el sentido a que obliga la LEC, a saber, ante la solicitud de inscripción de medidas con cautelares, concediendo previa audiencia al embargado;

Noveno. Que, a mayor abundamiento, el Art. 47.1.e) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), dispone que “los actos de los Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes: los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento lego/mente establecido...”, y, como se ha demostrado mediante la exposición de los motivos quinto, sexto, séptimo y octavo anteriores, la Administración tributaria ha procedido a la solicitud de inscripción registral de medida cautelar, prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, y la Registradora del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, ha procedido a realizar la inscripción de la medida cautelar en idéntico sentido con el que ha procedido la Administración tributaria; y,

Décimo. Que se ha procedido, por parte de la Registradora del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa sin tener por efectuado el principio de legalidad que predica que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción; y, que, tanto la solicitud de la anotación de la medida cautelar por parte de la Administración tributaria como su práctica, se han producido, en contravención de la normativa, ocasionándome indefensión así como un notorio y evidente perjuicio de difícil o imposible reparación a esta parte; y,

Undécimo. Que, todos y cada uno de los motivos antedichos, despliegan hacia mi persona tanto perjuicios de difícil o imposible reparación como ocasionando indefensión administrativa a esta parte.

Por todo lo antes expuesto,

Solicito

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que admita el presente escrito (...)».

#### IV

La registradora de la Propiedad titular de Huércal-Overa, doña María de la Asunción Fernández Aguirre, en cumplimiento del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe confirmando la calificación de la registradora de la Propiedad interina y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 140, 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; 81 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 733 y 739 a 742 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo y 17 de mayo de 2018, respecto a la negativa de practicar el asiento de presentación, y de 10 de octubre y 12 de noviembre de 2002, 1 de octubre de 2005, 24 de abril de 2017 y 10 de mayo de 2019, respecto a la anotación preventiva de medidas cautelares.

1. Mediante instancia suscrita por don A. R. M. se solicita la cancelación de una anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda Pública, practicado sobre una finca del término municipal de Albox, de la cual el citado señor es titular. Alega en la citada instancia que no se cumplieron los requisitos previstos al efecto.

2. Antes de entrar en el fondo del recurso debe advertirse que la instancia en cuestión no fue objeto de asiento de presentación, limitándose la registradora a dar número de entrada a la misma.

Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro.

Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación.

Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los



documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»).

Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

Aun cuando en el presente expediente nos encontremos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, como se verá, la negativa a extender el asiento de presentación debió ser objeto de calificación específica con carácter previo o al menos simultáneo a emitir una calificación sobre el fondo de la solicitud. Sin embargo, se ha procedido de forma directa a suspender el asiento solicitado.

3. Entrando en el fondo del objeto del recurso, el recurrente solicita la cancelación de una anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda Pública. Alega que no se cumplieron los requisitos previstos al efecto consistentes en la falta de notificación al afectado de la providencia de apremio, incumplimiento de las normas reguladoras del embargo contenidas en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y en el artículo 75 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que no se han respetado los plazos señalados, ex artículo 62.5 de la Ley General Tributaria, y que la práctica de la anotación de embargo se ha efectuado por parte del Registro de la Propiedad, sin comprobación previa de las circunstancias antes enumeradas.

El escrito de recurso parte de la no diferenciación entre la anotación preventiva de un embargo acordado como medida cautelar previa al inicio stricto sensu del procedimiento de apremio administrativo por débitos fiscales y la anotación preventiva del embargo ejecutivo acordado en el seno mismo de ese procedimiento, una vez dictada y notificada la providencia de apremio sin ser atendido el pago de la deuda apremiada.

Esta no diferenciación se manifiesta en la pretensión de aplicar al embargo cuestionado una exigencia que está prevista en la legislación tributaria únicamente respecto del embargo ejecutivo, siendo evidente que las sustanciales diferencias entre uno y otro impiden extenderla a aquél.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

Por esa misma razón, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, dispone: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Y más concretamente para la práctica de una anotación de embargo, señala el artículo 140 del Reglamento Hipotecario: «Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decreta en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes: Primera. Si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea

aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos (...)».

Puede concluirse, a la vista de estos preceptos, que, con carácter general, no es posible practicar anotación preventiva de un embargo, ya sea este adoptado como medida cautelar o como acto dentro de proceso de ejecución, sin que el titular registral de la finca embargada haya sido adecuadamente citado en el procedimiento en el que dicho embargo se ha acordado, con el fin de eludir la indefensión que prohíbe el artículo 24 de la Constitución Española.

4. No obstante lo anterior, tratándose de medidas cautelares, y considerando la urgencia que en muchas ocasiones concurre para su adopción a fin de evitar que se frustrate el resultado del proceso, nuestro ordenamiento ha previsto la posibilidad de que se tomen este tipo de medidas inaudita parte.

En concreto, el artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece: «1. Como regla general, el tribunal proveerá a la petición de medidas cautelares previa audiencia del demandado. 2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando el solicitante así lo pida y acredite que concurren razones de urgencia o que la audiencia previa puede comprometer el buen fin de la medida cautelar, el tribunal podrá acordarla sin más trámites mediante auto, en el plazo de cinco días, en el que razonará por separado sobre la concurrencia de los requisitos de la medida cautelar y las razones que han aconsejado acordarla sin oír al demandado. Contra el auto que acuerde medidas cautelares sin previa audiencia del demandado no cabrá recurso alguno y se estará a lo dispuesto en el capítulo III de este título. El auto será notificado a las partes sin dilación y, de no ser posible antes, inmediatamente después de la ejecución de las medidas».

Este precepto trae causa directa de la doctrina de la contradicción diferida elaborada por el Tribunal Constitucional a partir de diferentes resoluciones, como las Sentencias números 218/1994, de 18 de julio, y 37/2003, de 25 de febrero.

Considera el Tribunal Constitucional que para que se cumplan las exigencias de audiencia y contradicción derivadas del artículo 24 de la Constitución Española, no es necesario que el demandado haya de ser oído antes que se adopte la decisión, sino que para garantizar su derecho a la tutela judicial efectiva será suficiente con que se le dé la oportunidad de ser oído aunque sea con posterioridad, de modo que el juez pueda volver a decidir sobre la cuestión a la vista de las alegaciones por él formuladas. Por eso los artículos 739 a 742 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regulan el trámite de oposición a estas medidas cautelares, una vez notificado el auto que las adoptó.

5. En el ámbito de los procedimientos administrativos ya tuvo ocasión este Centro Directivo de abordar esta cuestión.

Así, la Resolución de 1 de octubre de 2005 señaló respecto de la posibilidad de anotar un embargo preventivo adoptado inaudita parte en el marco de un procedimiento de derivación de responsabilidad por la Agencia Tributaria: «En cuanto a la notificación al deudor, la no necesidad de la misma deriva de las siguientes consideraciones: a) la necesidad de evitar que la Administración vea frustrada su legítima expectativa de obtener el pago de las deudas tributarias; b) la contemplación por la Ley General Tributaria de la facultad de la Administración Tributaria de adoptar medidas cautelares previas al inicio del procedimiento de apremio (cfr. su artículo 128); c) la limitación temporal de estas medidas cautelares previas, que han de ser confirmadas una vez iniciado el apremio administrativo o dejadas sin efecto en el plazo máximo de seis meses (cfr. artículo 128 de la Ley General Tributaria); d) la no previsión legal específica de esta necesidad de previa notificación del embargo preventivo, para su anotación en el Registro de la Propiedad ni su necesaria derivación los principios registrales de legitimación y tracto, como lo evidencian los artículos 42 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 139 del Reglamento Hipotecario, y con los artículos 553, 580, 587 y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y e) la específica previsión en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, de la adopción de medidas cautelares sin previa audiencia del afectado (cfr. artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), así como la equiparación legal entre los mandamientos judiciales de embargo y los expedidos por el órgano

competente para el procedimiento de apremio administrativo (cfr. artículo 134 de la Ley General Tributaria)».

La Agencia Tributaria, en el marco de sus competencias, puede acordar medidas cautelares cuando se cumplan los presupuestos que el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece. Y, excepcionalmente, podrá dictarlas sin la previa notificación al afectado, si bien de forma inmediata deberá realizar dicha notificación para que este pueda ejercer la defensa de sus intereses en el procedimiento. En este sentido, no será sin embargo admisible que el embargo preventivo adoptado inaudita parte pueda convertirse en embargo ejecutivo o prorrogarse más allá de los seis meses de vigencia inicial, sin que entonces sí se acredite la oportuna notificación al afectado titular registral de la finca embargada.

6. Una vez sentado lo anterior, debe advertirse que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la extensión de asientos ya practicados, o las actuaciones efectuadas por la Agencia Tributaria, o la supuesta conducta de este organismo o de los registradores que han sido o son titulares del Registro, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados, quedando expedita, en su caso, la vía judicial.

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

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

Madrid, 18 de abril de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.