

Plaza nº 5 de Málaga
Sección Contencioso-Administrativo
Tribunales de Instancia de Málaga

Vistos por mí, [REDACTED], Magistrada-Juez, Plaza nº 5, Sección Contencioso-Administrativo de los Tribunales de Instancia de Málaga, **Procedimiento Abreviado n.º 285/25**, seguidos a instancia de [REDACTED], representado por el procurador Sr. [REDACTED] y asistido del Letrado/a Sra. [REDACTED] frente al Ayuntamiento de Mijas, representado y asistido por la Letrada de los Servicios Jurídicos Sr. [REDACTED]

SENTENCIA N.º 5/2026

En Málaga, a fecha de la firma digital.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La demandante interpuso demanda de recurso c-a frente al Decreto 4.08.25 del Ayuntamiento de Mijas, en el expediente nº 11000/2025 de fecha 04/08/2025 por el que se desestima la solicitud de levantamiento de embargo que grava la finca registral n.º 92.866 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite, se dio traslado a la Administración demandada, y recabado el expediente, se convocó a las partes a una vista que tuvo lugar el 15.01.26

TERCERO.- Abierto el acto, la parte recurrente se afirmó y ratificó en su escrito de demanda. La Administración se opuso en los términos que manifestó en el acto de la vista oral.

CUARTO.- Se fijó la cuantía del procedimiento en la suma de 1.255,47 euros.

QUINTO.- Practicada la prueba, que se estimó pertinente, la documental que acompaña la demanda, el expediente administrativo. Tras formular conclusiones, quedaron los autos vistos para Sentencia.

SEXTO.- Que en este procedimiento se han seguido todas las prescripciones legales.



Código:	OSEQR2LHU9ZXNHH8YVX2RAK46VZ6YS		Fecha	20/01/2026	
Firmado Por					
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página	1/6	

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del recurso.

Es objeto de recurso c-a , es el Decreto 4.08.25del Ayuntamiento de Mijas, en el expediente nº 11000/2025 de fecha 04/08/2025 por el que se desestima la solicitud de levantamiento de embargo que grava la finca registral n.º 92.866 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas.

Todo ello con fundamento en los siguiente relato fáctico:

1.-El recurrente es el actual titular de la finca registral n.º 92.866 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas, por inscripción 5º de 18/10/2024. Se acompaña nota simple de la finca

2.-A fecha de la compraventa sobre dicha finca constaba anotación preventiva de embargo letra A (20/06/2018) en garantía de un principal de 1.255,47 €, más recargo, intereses y costas, tal y como consta en el Registro de la Propiedad. Dicho embargo fue prorrogado por la letra C (24/06/2022), anotándose la misma cantidad de principal como no podía ser de otra forma, pues cuando se procedió a la prórroga, existía un embargo intermedio, el de la Comunidad de Propietarios

3.-El 26/11/2024, el recurrente presentó solicitud al Ayuntamiento de Mijas, interesando información sobre la deuda que dio origen a la anotación de embargo.

4.-En fecha 11/12/2024, el Ayuntamiento expidió Relación de Deuda Pendiente correspondiente al expediente administrativo de apremio n.º 130549 contra Don [REDACTED] anterior propietario de la finca,icuyendo cantidades pendientes desde 2015 hasta 2024.

5.- El recurrente, a falta de confirmación por parte del Ayuntamiento, entendió que la deuda reflejada en la anotación del Registro de la Propiedad correspondía a los ejercicios 2015 y 2016, puesto que la providencia de apremio data del 14/01/2016 y las cantidades consignadas como principal e intereses coincidían tanto con la anotación de embargo del Registro de la Propiedad como con la Relación de Deudas emitida por el Ayuntamiento.

6.-En consecuencia, en fecha 11/01/2025, el recurrente procedió a la liquidación de dicha deuda, abonando un total de 1.923,11 €, desglosado como sigue: principal (1.255,47 €), recargos (251,09 €), intereses (411,78 €) y costas (4,8 €). Se acompaña justificante de pago, DOCUMENTO N°8.

7.-En fecha 12/01/2025, se presentó escrito solicitando el levantamiento de la anotación de embargo, acompañando justificante de pago.



Código:	OSEQR2LHU9ZXNHH8YVX2RAK46VZ6YS	Fecha	20/01/2026
Firmado Por	[REDACTED]		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/6



8.- El Ayuntamiento de Mijas, mediante resolución de 04/08/2025,, desestimó la solicitud, alegando que el embargo no se limita a las cantidades reflejadas en el Registro, sino que se extiende a la totalidad de la deuda acumulada en el expediente de apremio, aunque no figure inscrita en la anotación. Exigiendo expresamente como condición para el levantamiento de la anotación, el pago íntegro de la cantidad total de 6.602,70 €, correspondiente a los recibos de 2017 a 2024, que nunca han sido objeto de publicidad registral.

Frente a esto se opone la administración demandada, quien refiere que el expediente de débitos nº 130.549 fue instruido al propietario anterior, por deudas de IBI y basura devengadas por dicha finca. Por lo que entiende ampliado el embargo a la totalidad de las deudas debidas por dichos conceptos tributarios, hasta la fecha de la escritura de compraventa, al tratarse de distintos vencimientos de la misma obligación, sin que le sea de aplicación el límite de responsabilidad que se deriva de la cuantía anotada en el Registro de la Propiedad.

Aduce que el recurrente no goza de la protección que ofrece el artículo 613.3 de la LEC al haberse adquirido los bienes extrajudicialmente y no en un procedimiento de ejecución por lo que el inmueble embargado responderán por la totalidad de la deuda hasta la fecha de la transmisión, aunque exceda de la suma expresada en la anotación preventiva de embargo. Por lo que no habiendo satisfecho la totalidad de deuda exigible no procede la cancelación de la anotación.

SEGUNDO.- Análisis de las pretensiones de las partes.

Visto como antecede los términos del debate, consta en las actuaciones que el recurrente adquiere mediante escritura de compraventa otorgada en fecha 27.09.2024 ante el Notario del Ilustre Colegio de Castilla-La Mancha Doña M^a [REDACTED] Protocolo 1.377, la finca registral 92.866 del Registro de la Propiedad N^o 2 gravada con anotación de embargo a favor del Ayuntamiento de Mijas, acordada en el expediente de débitos nº 130.549, incoado al anterior titular dominical por deudas en concepto de IBI, basura devengadas entre los años 2015-2024.

Pretende el recurrente la cancelación de embargo, al haber abonado la suma de 1.923,11.-euros correspondientes a principal, recargo e intereses de deudas de IBI, Basura, devengados por la finca transmitida y que figuran como principal, recargo e intereses de la anotación inscrita. Pues sostiene, que no pueden incluirse deudas posteriores correspondientes a recibos de IBI posteriores a la anotación del embargo, que aunque pudieran pertenecer al mismo expediente de apremio, no pueden justificar el aumento del principal de un embargo anotado, ya que dichas deudas nacen de obligaciones posteriores e independientes a las del embargo.

El artículo 613 de la LEC dispone:

"1. El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que



Código:	OSEQR2LHU9ZXNHH8YVX2RAK46VZ6YS	Fecha	20/01/2026
Firmado Por	[REDACTED]		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/6



se obtenga de la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de la deuda que conste en el título, los intereses que procedan y las costas de la ejecución.

2. Sin estar completamente reintegrado el ejecutante del capital e intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecución, no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por sentencia dictada en tercera de mejor derecho.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando los bienes sean de las clases que permiten la anotación preventiva de su embargo, la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición”

Sobre una cuestión similar, se ha pronunciado la Sentencia n.º de fecha dictada por el Juzgado c-a n.º 3 de Málaga(actual plaza 3 ,Sección c-a Tribunales de Instancia) en los autos de PA 99/21, cuyos razonamientos compartimos. Y en concreto sobre el alcance que ha de tener la anotación preventiva de embargo realice las siguientes consideraciones jurídicas:

“4. Sobre el fondo, no se discute la afectación de la finca al embargo acordado. Ahora bien, siendo ello así, el adquirente y tercero protegido por la fe pública registral no puede quedar afectado por deudas apremiadas después. La anotación preventiva de embargo originario (y que vinculaba a los recurrentes adquirentes) responde a un mandamiento del recaudador ejecutivo municipal por un principal de 4 466,95 €, mas otra cantidad fijada para recargos, intereses y costas. Y la prórroga del mandamiento, según se puede ver al f. 166, se refería a la misma cantidad de principal, como no podía ser de otra forma. Ahora bien, lo anterior no autorizaba a la administración a acordar la cancelación del embargo condicionando tal circunstancia al abono de deudas cuyo principal y recargos no estuviesen incluidos en el mandamiento original.

Es cierto que el procedimiento de apremio de apremio está vivo y que durante su sustanciación pueden producirse variaciones cuantitativas, sin que en nada afecte que pueda superarse la cantidad que figura en la anotación preventiva de embargo, pues en ningún lugar de la Ley de Enjuiciamiento Civil – a salvo la hipótesis marginal del artículo 613.4 - se establece que la cantidad que figura en la anotación de embargo significa el límite de responsabilidad a que queda afecto el bien embargado frente a titulares posteriores de derechos sobre el mismo bien; antes al contrario, la Ley de Enjuiciamiento Civil claramente establece, en el artículo 613.1, como regla básica, que el embargo atribuye al acreedor el derecho a



Código:	OSEQR2LHU9ZXNHH8YVX2RAK46VZ6YS	Fecha	20/01/2026
Firmado Por			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/6



cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado, y, en consecuencia, los adquirentes posteriores de algún derecho sobre dicho bien no pueden desconocer legítimamente tal alcance del embargo.

Lo que hace el artículo 613.3 LEC establece que la cantidad consignada en la anotación por principal, intereses y costas, servirá de límite de responsabilidad respecto del tercer poseedor que hubiera adquirido el bien embargado en otra ejecución, lo que confirma que quedan excluidos los terceros poseedores que adquieran voluntariamente del embargado, como es el caso.

Ahora bien, lo anterior no significa que se puedan incorporar nuevas deudas para su afectación por el embargo anotado, pues la circunstancia de que el Ayuntamiento de Mijas tuviese abierto un único expediente de débitos (nº 98.781) en el que ha ido incorporando deudas posteriores a las reflejadas en la anotación preventiva de embargo, no le autorizaba a extender el efecto de la anotación preventiva de embargo a ellas.

No entenderlo así supondría dotar a la administración de un privilegio inexistente respecto de acreedores que después de la anotación preventiva del embargo municipal anotaran el suyo (reembargo) pues, en tal caso, y siguiendo la tesis municipal, no solo los reembargantes tendrían que tolerar la preferencia del primer embargo anotado por determinadas deudas (y el posible incremento de la cantidad respecto de la consignada en el embargo), sino tolerar también una preferencia – inexistente – por deudas posteriores y nuevas. Respecto a los intereses de la devolución que se acuerda, no se sabe la fecha exacta del ingreso en la cuenta municipal, debiendo atenderse a la fecha valor del abono en la cuenta municipal.”

Y eso es exactamente lo que ocurre en el presente supuesto, efectivamente el recurrente ha adquirido voluntariamente del anterior titular dominical, y fuera de un procedimiento de ejecución por lo que no puede beneficiarse de la protección que el art. 613 LECi dispensa al tercer poseedor.

Sin embargo, lo que no puede la administración demanda es condicionar, como efectivamente hace en el supuesto de litis, la cancelación de la anotación de embargo, al abono de las cantidades debidas en concepto de principal, intereses y costas de deudas posteriores no incluidas en la anotación inicial, bajo el pretexto de que se trata de vencimientos posteriores de la misma obligación. El hecho de que el Ayuntamiento de Mijas tuviese abierto un único expediente de débitos (nº 130.549) en el que ha ido incorporando deudas posteriores a las reflejadas en la anotación preventiva de embargo, no le autorizaba a extender el efecto de la anotación preventiva de embargo a ellas.

Razones éstas que han de conducir a la estimación del recurso.

TERCERO.- De las costas procesales

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la L.J.C.A., ha de regir el criterio objetivo del vencimiento, por lo que se imponen a la parte demandada, si bien se moderan prudencialmente hasta la cifra máxima de 300 euros (más



Código:	OSEQR2LHU9ZXNHH8YVX2RAK46VZ6YS	Fecha	20/01/2026
Firmado Por			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/6



impuestos) en concepto de honorarios de Letrado, atendiendo a la cuantía del pleito y a la entidad jurídica de las cuestiones controvertidas. Vistos los artículos citados, y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que debo ESTIMAR el recurso contencioso-administrativo interpuesto por [REDACTED], frente al Ayuntamiento de Mijas anulando el Decreto del Ayuntamiento de Mijas de fecha 04/08/2025, dictado en el expediente n.º 11000/2025, por no ser conforme a derecho.

Se condena al Ayuntamiento de Mijas a expedir mandamiento para la cancelación registral de la anotación preventiva de embargo letra A (prorrogada por la letra C) que grava la finca registral n.º 92.866 del Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas.

Las costas procesales –hasta la cifra máxima de 300 euros–, se imponen a la parte demandada .

Notifíquese esta Sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe interponer Recurso ordinario alguno (art. 81 Ley de la Jurisdicción).

Así, por esta Sentencia, definitivamente Juzgando en única instancia, lo pronuncio, mando y firmo.
E/.

PUBLICACIÓN. Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sra. Magistrada-Juez que la ha dictado, estando celebrando Audiencia Pública y ordinaria en el día de su fecha. Doy fe.



Código:	OSEQR2LHU9ZXNHH8YVX2RAK46VZ6YS		Fecha	20/01/2026	
Firmado Por					
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página	6/6	