

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13434** *Resolución de 22 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3 a inscribir un acta de adjudicación librada en procedimiento de apremio fiscal y del correspondiente mandamiento de cancelación.*

En el recurso interpuesto por don J. L. F. G., jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, a inscribir un acta de adjudicación librada en procedimiento de apremio fiscal y del correspondiente mandamiento de cancelación.

#### Hechos

##### I

En procedimiento de apremio fiscal seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo se expidió acta de adjudicación de la finca registral número 72.786 del Registro de la Propiedad de Vigo número 3, librándose el oportuno mandamiento de cancelación.

##### II

Presentada certificación de dicha acta en el Registro de la Propiedad de Vigo número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la precedente titulación, y consultados los demás datos sobrantes en este Registro de la Propiedad, se acuerda calificación negativa en base a los siguientes:

#### Hechos:

1. Ante la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo, se sustanció el procedimiento de apremio "0801228 contra el obligado al pago "Promociones Luis Pérez Lemos, S.L.".

2. Tras la subasta celebrada en el marco del procedimiento identificado en el punto anterior de estos fundamentos fácticos, resultaron adjudicatarios de la finca a la que se refiere la titulación presentada los cónyuges, don B. G. R. y doña C. P. C.

#### Fundamentos de Derecho:

Uno de los Principios estructurales de nuestro Sistema Inmobiliario Registral es el de Tracto Sucesivo, que implica la necesidad consistente en que los distintos actos inscribibles que accedan a la vida tabular, aparezcan enlazados entre sí, generando, en consecuencia, una genealogía de asientos, que a su vez origine una sucesión eslabonada de titulares, de tal manera que se pueda llegar a afirmar, como se sostiene por parte de la Doctrina científica, que el "adquirente de hoy, sea el transmitente de mañana". Dicho Principio Hipotecario lleva consigo, además, la imposibilidad, atendiendo a las particularidades del caso que nos ocupa, de hacer extender las consecuencias de un proceso al titular registral respecto del cual no resulta acreditado que ha tenido en el mismo la participación exigida por la normativa y Doctrina aplicables, y ello no solo con apoyo normativo en el artículo 20 de la ley Hipotecaria (que dice: "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. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo doscientos cinco, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de esta Ley. No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes. Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: Primero. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste. Segundo. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare. Y Tercero. Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas. No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento”), máximo exponente legal del antedicho Principio, sino también como una consecuencia del superior Principio constitucional de prohibición de la indefensión, el cual aparece reflejado de forma principal en el artículo 24 de la Constitución Española vigente. Lo dicho también así resulta de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (referencia que debe entenderse hecha en el momento presente al organismo denominado Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) como las de 16 de octubre de 2019.

Por otra parte, y antes de entrar en el fondo del asunto, es obligado poner de manifiesto que, la concreción del ámbito de la función calificadoradora, por lo que a los documentos de naturaleza administrativa se refiere, se recoge en el artículo 99 de nuestro actual Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, en el que se contempla que “La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, 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 registra/ y a los obstáculos que surjan del Registro”.

Centrándonos en el fondo del asunto causante de la presente nota de calificación, procede poner de manifiesto que uno de las [sic] trámites esenciales del procedimiento sustanciado es el de la notificación de la valoración realizada y del acuerdo de enajenación al obligado al pago, tal y como así resulta de los artículos 97.3.4 (que dicen: “La valoración será notificada al obligado al pago, que, en caso de discrepancia, podrá presentar valoración contradictoria realizada por perito adecuado en el plazo de 15 días contados a partir del día siguiente al de la notificación. Si la diferencia entre ambas, considerando la suma de los valores asignados por cada una a la totalidad de los bienes, no excede del 20 por ciento de la menor, se estimará como valor de los bienes el de la tasación más alta. Si, por el contrario, la diferencia entre la suma de los valores asignados a los bienes por ambas

partes excede del 20 por ciento, se convocará al obligado al pago para dirimir las diferencias de valoración y, si se logra acuerdo, se dejará constancia por escrito del valor acordado, que será el aplicable.4. Cuando no exista acuerdo entre las partes, el órgano de recaudación competente solicitará nueva valoración por perito adecuado en plazo no superior a 15 días. A efectos de su designación, se estará a lo establecido en los párrafos primero y segundo del artículo 135.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Dicha valoración habrá de estar comprendida entre los límites de las efectuadas anteriormente y será la definitivamente aplicable”) y 101.1.2 párrafo primero (en los que se dice: “1. El órgano de recaudación competente acordará la enajenación mediante subasta de los bienes embargados que estime bastantes para cubrir suficientemente el débito perseguido y las costas del procedimiento y se evitará, en lo posible, la venta de los de valor notoriamente superior al de los débitos, sin perjuicio de que posteriormente autorice la enajenación de los que sean precisos. El acuerdo de enajenación deberá contener los datos identificativos del deudor y de los bienes a subastar, así como el tipo para la subasta de los mismos. En el acuerdo deberá constar la duración del plazo para la presentación de ofertas en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 104 de este reglamento. Asimismo, se indicará que la presentación de ofertas se realizará de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. 2. El acuerdo de enajenación será notificado al obligado al pago, a su cónyuge si se trata de bienes gananciales o si se trata de la vivienda habitual, a los acreedores hipotecarios, pignoratícios y en general a los titulares de derechos inscritos en el correspondiente registro público con posterioridad al derecho de la Hacienda pública que figuren en la certificación de cargas emitida al efecto, al depositario, si es ajeno a la Administración y, en caso de existir, a los copropietarios y terceros poseedores de los bienes a subastar”), del vigente Reglamento General de Recaudación de 29 de julio de 2005; de la documentación calificada no resulta haberse cumplido dichos requisitos procedimentales.

Finalmente, el Principio Hipotecario de Especialidad exige una adecuada concreción de todas las circunstancias referidas a las personas a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción, tal y como así exigen tanto el artículo 9 de la vigente Ley Hipotecaria en su apartado e) (que dice: “La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas”), como la regla novena, del artículo 51, del vigente Reglamento Hipotecario [estableciéndose en esta última que “Novena. La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la

vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente. d) Cuando las circunstancias de la persona constaren en otro asiento del mismo folio registral, podrá consignarse en el nuevo asiento sólo el nombre y apellidos si se trata de persona física o la clase y denominación si es persona jurídica y, en uno y otro caso, la referencia. para las demás circunstancias, al asiento anterior, expresando las variaciones que resulten de los documentos presentados. e) En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio a efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito”). En este orden de cosas se observa que, de la documentación calificada, no resulta el dato del domicilio de los adjudicatarios de la finca enajenada.

Seguidamente, la petición de registración formulada se bifurca en, de un lado, la extensión de un asiento de inscripción que publique la adjudicación realizada, y de otro, en la extensión de un asiento de cancelación de la anotación preventiva del embargo decretado, así como de las cargas posteriores, debiendo matizarse que, en ambos casos, son asientos de duración indefinida que obligan exigir, y atendiendo a las particularidades del caso que nos ocupa, que la resolución administrativa correspondiente, sea firme, firmeza que no resulta de la documentación calificada.

Finalmente, no consta en la documentación calificada la declaración sobre la situación arrendaticia de la finca adjudicada, y ello por las exigencias normativas resultantes de la aplicación de los artículos 25 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.

Por lo tanto, por no haberse acreditado la realización de las notificaciones expuestas, por no constar el dato del domicilio de los adjudicatarios, por no figurar la firmeza de la resolución administrativa, y por no constar la declaración sobre la situación arrendaticia de la finca, no es posible acceder a la petición de registración formulada.

En consecuencia, atendiendo a dichos hechos y fundamentos de derecho, y dado el carácter subsanable de los defectos advertidos, se acuerda suspender la práctica de la inscripción y cancelación solicitadas.

Vigo, a 6 de abril de 2021.—La registradora, (firma ilegible). Fdo., María Purificación Geijo Barrientos.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. F. G., jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo, interpuso recurso el día 19 de mayo de 2021 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho:

I. De conformidad con lo establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Asimismo, el artículo 325 c)

dispone que estará legitimado para interponer este recurso el funcionario competente de quien provenga el mandamiento o título presentado.

II. La calificación negativa del Registro de la Propiedad de Vigo n.º Tres se fundamenta, entre otros motivos, en la falta de indicación en los documentos administrativos de todas las circunstancias personales de los adjudicatarios en el momento en que se realiza la adjudicación, sobre la base de lo establecido en el artículo 9 e) de la Ley Hipotecaria y en el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario.

Pues bien, este criterio no puede ser compartido por esta Administración Tributaria Local. En primer término, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 103 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación:

“Artículo 103. Licitadores.

1. Con excepción del personal adscrito al órgano de recaudación competente, de los tasadores, de los depositarios de los bienes y de los funcionarios directamente implicados en el procedimiento de apremio, podrá tomar parte en la subasta o concurso o adjudicación directa, por sí o por medio de representante, cualquier persona que posea capacidad de obrar con arreglo a derecho y que no tenga para ello impedimento o restricción legal, siempre que se identifique adecuadamente.

2. Una vez abierta la subasta en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado solamente se podrán realizar pujas electrónicas. Los interesados que quieran participar en la subasta deberán estar dados de alta como usuarios del sistema y accederán al mismo por alguno de los medios electrónicos de acreditación de la identidad admitidos por el Boletín Oficial del Estado, de manera que se garantice una plena identificación de los licitadores. El alta podrá realizarse en el Portal de Subastas utilizando un medio electrónico de identificación admitido por la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado o bien mediante la comparecencia personal del interesado ante un funcionario público de cualquiera de las Administraciones públicas y órganos que celebren subastas a través del Portal de Subastas, que facilitará este trámite en los términos que se establezcan en su respectiva normativa.”

Esto es, de la literalidad del precepto se desprende que los únicos requisitos exigidos por la normativa tributaria a los licitadores que participen en los procedimientos de enajenación de bienes mediante subastas administrativas son la posesión de capacidad de obrar con arreglo a derecho y la identificación adecuada a través de medios electrónicos en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. La normativa administrativa no hace ninguna otra referencia a la exigencia de constancia de otras circunstancias personales de los posibles licitadores, como su edad, domicilio, estado civil o, en su caso, régimen económico matrimonial.

Por otra parte, ha de acudirse a lo establecido en el artículo 104 bis del citado Real Decreto 939/2005, en cuanto a la adjudicación de los bienes subastados:

“Artículo 104 bis. Adjudicación y pago.

Finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas:

a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura.

b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta.

c) Si para un mismo deudor se hubiera acordado la subasta de varios bienes simultáneamente y, finalizado el plazo de realización de pujas electrónicas, en virtud de las cuantías ofrecidas no fuera necesaria la adjudicación de todos los bienes para cubrir la deuda reclamada en su totalidad, el orden de adjudicación a seguir por la Mesa se determinará de conformidad con las reglas contenidas en el artículo 99 de este reglamento.

d) Adoptado el acuerdo correspondiente, se entenderá finalizada la subasta y se procederá a levantar acta por el Secretario de la Mesa.

(...).

i) Ingresado el remate se entregará a los adjudicatarios, salvo en los supuestos en que hayan optado por el otorgamiento de escritura pública de venta previsto en el artículo 111.1 de este reglamento, certificación del acta de adjudicación de los bienes, en la que habrá de constar, además de la transcripción de la propia acta en lo que se refiere al bien adjudicado y al adjudicatario, la acreditación de haberse efectuado el pago del remate y de haberse emitido en conformidad informe por parte del órgano con funciones de asesoramiento jurídico sobre la observancia de las formalidades legales en el procedimiento de apremio, cuando haya sido solicitado por el órgano de recaudación y, en todo caso, cuando la adjudicación recaiga sobre bienes o derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

La citada certificación constituye un documento público de venta a todos los efectos y en ella se hará constar que queda extinguida la anotación preventiva hecha en el registro público correspondiente a nombre de la Hacienda Pública. Asimismo, tal y como se establece en el artículo 111.3 de este reglamento, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores.”

En el presente caso, celebrada y finalizada la subasta de la finca registral núm. 72786, se procedió a su adjudicación de acuerdo con las reglas descritas anteriormente, procediéndose a levantar acta de subasta con fecha 02/12/2020. Se cumplen todos los requisitos establecidos en el artículo 104 bis del Reglamento General de Recaudación, por cuanto la adjudicación fue acordada a favor del licitador que realizó la oferta más ventajosa, figurando este licitador adecuadamente identificado mediante la certificación emitida al efecto por el Portal de Subastas Electrónicas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Del mismo modo, la certificación del acta de adjudicación emitida y firmada digitalmente el 20/01/2021, y entregada al adjudicatario, también cumple con el contenido previsto en la letra i) del citado artículo 104 bis, esto es, en ella se recoge la transcripción de la propia acta en lo que se refiere al bien adjudicado y al adjudicatario, la acreditación de haberse efectuado el pago del remate y de haberse emitido en conformidad informe por parte del órgano con funciones de asesoramiento jurídico sobre la observancia de las formalidades legales en el procedimiento de apremio, haciéndose constar que queda extinguida la anotación preventiva de embargo efectuada en su día a favor de la Hacienda Pública.

De la normativa tributaria transcrita se concluye que no puede exigirse la constancia, en la certificación administrativa del acta de adjudicación de bienes en subasta, de las circunstancias citadas por la Sra. Registradora en su nota de calificación negativa. Si es cierto que las circunstancias requeridas deberían constar en la escritura pública correspondiente, en el supuesto de que el adjudicatario hubiera optado por su otorgamiento. No obstante, y dado que no se ha ejercitado dicha opción, la certificación administrativa extendida reúne todos los requisitos exigidos en la letra i) del artículo 104 bis del citado Real Decreto 939/2005.

Esta interpretación resulta conforme con los criterios hermenéuticos que determina el artículo 3 del Código Civil, a los que a su vez se remite el artículo 12 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, al disponer que, “las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”, resultando que la dicción literal del artículo 104 bis no deja lugar a dudas sobre el contenido de la

certificación administrativa que ha de entregarse a los adjudicatarios de bienes subastados en los procedimientos administrativos de naturaleza tributaria.

En ningún caso el Recaudador Ejecutivo o el Tesorero Municipal (en calidad éste último de Presidente de la Mesa de Subasta) podrían dar fe de las circunstancias personales de los adjudicatarios de las fincas enajenadas en los procedimientos administrativos de apremio, ya que no pueden ser equiparados a fedatarios públicos, a diferencia del secretario judicial o del notario que sí actúan con tales potestades en los procedimientos de ejecución judiciales y en los otorgamientos de escrituras públicas.

Mantener una postura contraria, pretendiendo la aplicación analógica de normas del proceso civil o del régimen notarial al procedimiento administrativo de apremio, en cuanto al contenido de la certificación administrativa del acta de adjudicación de bienes es improcedente.

III. Por otra parte, entiende la Sra. Registradora que de la documentación calificada “no resulta haberse cumplido dichos requisitos procedimentales” refiriéndose a dos de los sucesivos trámites del procedimiento administrativo de apremio y enajenación de bienes embargados, en particular, al trámite de notificación de la valoración del bien a efectos de subasta y al trámite de notificación del acuerdo de enajenación.

En este sentido, no se comparte tampoco el criterio mantenido en la nota de calificación negativa. En primer lugar, por la misma argumentación expuesta en los apartados anteriores respecto al contenido de la certificación del acta de adjudicación de bienes, que se reproduce nuevamente:

“i) Ingresado el remate se entregará a los adjudicatarios, salvo en los supuestos en que hayan optado por el otorgamiento de escritura pública de venta previsto en el artículo 111.1 de este reglamento, certificación del acta de adjudicación de los bienes, en la que habrá de constar, además de la transcripción de la propia acta en lo que se refiere al bien adjudicado y al adjudicatario, la acreditación de haberse efectuado el pago del remate y de haberse emitido en conformidad informe por parte del órgano con funciones de asesoramiento jurídico sobre la observancia de las formalidades legales en el procedimiento de apremio, cuando haya sido solicitado por el órgano de recaudación y, en todo caso, cuando la adjudicación recaiga sobre bienes o derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad.”

La Sra. Registradora aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que se está realizando una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, formalista y vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación, tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dicho sea, con el debido respeto y en estrictos términos de defensa.

En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. En consonancia, como ha señalado reiteradamente la DGSJFP, la calificación de la congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento.

Así pues, aunque el registrador deba revisar las formalidades de los documentos presentados, habida cuenta de los efectos que se derivan de su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de

legalidad administrativa (artículo 39 de la Ley 39/2015) y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo

Igualmente, esta facultad revisora debe ponerse en inmediata relación con el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública “ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”. Se requiere, pues, un doble requisito, a saber, el carácter ostensible de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no sea cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica.

En el presente caso, la certificación del acta de subasta se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación tributaria, siguiendo el procedimiento administrativo de apremio establecido al efecto. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haberse celebrado la subasta tributaria en el Portal de Subastas del BOE, y habiéndose cumplido todos los trámites esenciales del procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, mandamiento de anotación preventiva, valoración a efectos de subasta, notificación de la valoración, fijación del tipo, acuerdo de enajenación, notificación de acuerdo de enajenación etc...), notificados todos ellos al obligado tributario, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. En concreto, la notificación de la valoración de bienes a efectos de subasta se practicó de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a través de citación para comparecencia publicada en el BOE núm. 107 de 05/06/2014, la notificación de distribución en lotes y fijación del tipo de subasta se practicó en el domicilio del obligado tributario el 12/05/2018, siendo recogida por persona autorizada, y la notificación del acuerdo de enajenación se practicó a través de citación para comparecencia publicada en el BOE núm. 261 de 02/10/2020.

No vamos a entrar a especificar el cumplimiento concreto y pormenorizado de todos los demás trámites del procedimiento administrativo de apremio, por cuanto que, según resulta de la propia certificación del acta de adjudicación de bienes, en fecha 18/01/2021 fue emitido informe de conformidad del cumplimiento de “todos los requisitos procedimentales” por parte de la Asesoría Jurídica municipal, y en los términos previstos en el anteriormente citado apartado i) del artículo 104 bis del Real Decreto 939/2005. En definitiva, no es posible apreciar en la documentación presentada en el Registro de la Propiedad ningún indicio de omisión manifiesta, palpable u ostensible de los trámites esenciales del procedimiento administrativo en que se pueda apoyar o pueda haber motivado la calificación negativa emitida que ahora se recurre, sino acudiendo a una interpretación forzada, restrictiva y excesivamente formalista del artículo 99 RH.

A mayor abundamiento, la fundamentación jurídica de la nota de calificación negativa resulta contraria a la Resolución de la DGSJFP de 21 de mayo de 2001 (RJ 2001\4800) en la que se resuelve que se consideran trámites esenciales del procedimiento la notificación de la providencia de apremio y de la diligencia de embargo correspondiente, no haciendo esta resolución de la DGSJFP referencia alguna ni a la notificación de la valoración de los bienes ni a la del acuerdo de enajenación como trámites esenciales del procedimiento: “Llegados a este punto, y dados los estrechos límites de este recurso (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), hay que examinar si la falta de notificación de la subasta constituye un trámite esencial del procedimiento, debiendo responderse en sentido negativo, pues el único trámite esencial es la notificación de la providencia de apremio, y diligencia de embargo, al efecto de que el deudor pueda oponerse a la



continuación del procedimiento, y cuya falta produciría la indefensión de dicho deudor (cfr. artículos 110 y 111 del Reglamento de Recaudación de los Recursos de la Seguridad Social). Esto es, si la nota de calificación negativa extendida atendiese a los criterios de ese Centro Directivo contenidos en la Resolución de la DGSJFP de 21 de mayo de 2001, debería citar como trámites esenciales del procedimiento, en todo caso, la notificación de la providencia de apremio y de la diligencia de embargo, y no lo hace, sino que menciona, por el contrario, la notificación de la valoración y del acuerdo de enajenación.

Entendemos, por consiguiente, no acertada la calificación negativa en este punto por cuanto de la documentación presentada no se desprende ninguna omisión palmaria y ostensible de los trámites procedimentales en las actuaciones administrativas, en los términos exigidos tanto por la propia DGSJFP como por la jurisprudencia contencioso-administrativa para fundamentar la nulidad de los actos administrativos, siendo válido el contenido de la certificación del acta de subasta por cuanto refleja el informe favorable de los servicios jurídicos municipales (que refleja y avala el cumplimiento de “todos los requisitos procedimentales”), informe jurídico cuyo sentido y objetivo es, precisamente, el de revisar la legalidad de la actuación administrativa impidiendo la indefensión de los interesados.

IV. También se califican negativamente los documentos presentados por entender que tanto la inscripción de la adjudicación como la cancelación de la anotación de embargo “son asientos de duración indefinida que obligan a exigir, y atendiendo a las particularidades del caso que nos ocupa, que la resolución administrativa correspondiente, sea firme, firmeza que no resulta de la documentación calificada”.

En este sentido, esta escueta argumentación que se ofrece para fundamentar la calificación negativa y que se ha reproducido literalmente adolece de una grave falta de motivación, lo cual coloca a esta Administración Tributaria Municipal en una posición de manifiesta indefensión al no permitirle conocer las razones jurídicas en las que la Sra. Registradora funda su rechazo a los documentos presentados. No se cumple, por tanto, con la exigencia de motivación de las calificaciones desfavorables, en los términos contenidos, entre otras, en la resolución de la DGSJFP de 18 de septiembre de 2019 (RJ 2019\4393): “Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación [cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886) y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 (RJ 2012, 10099), 12 de febrero de 2016 (RJ 2016, 1884), 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 (RJ 2018, 5467) y 1 de marzo de 2019 (RJ 2019, 1423), entre otras muchas]. Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso”.

En el presente caso, no hay en la nota de calificación recurrida motivación alguna sobre qué razones fácticas o jurídicas fundamentan las dudas sobre la firmeza y eficacia de los documentos administrativos expedidos.

En cualquier caso, y respecto a la cuestión de la eficacia de la adjudicación administrativa la DGSJFP, en su resolución del 23 de octubre de 1999 (RJ 1999\7679) concluye que: “Por otra parte no puede desconocerse que el acta de la subasta es un documento público administrativo (cfr. artículo 46.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en relación con el

artículo 148.5 Reglamento General de Recaudación), que por ello acredita fehacientemente el hecho que motiva su otorgamiento (cfr. artículo 1218 del Código Civil), esto es, la adjudicación operada, la cual produce sus efectos desde el momento del pago íntegro del precio (cfr. artículo 57.1 y 2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común en relación con el 148.5 b) Reglamento General de Recaudación –y de ahí que no se admita la tercería de dominio después de ‘...consumada la venta de bienes de que se trate...’ cfr. artículo 173 del Reglamento General de Recaudación–) pago cuya efectiva realización puede también quedar reflejado en el acta”.

En lo que respecta a la cancelación de la carga que se ejecuta en el procedimiento administrativo de apremio, y realizando una interpretación integradora del contenido de la certificación del acta de adjudicación y del mandamiento de cancelación presentados, se concluye que es consecuencia natural del procedimiento ejecutivo la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación, en su caso, de las posteriores. De ahí que, como viene afirmando la doctrina y jurisprudencia, sea el mandamiento junto con la certificación del acta de adjudicación un instrumento único que da suficiente satisfacción y respuesta al obstáculo puesto de manifiesto en la calificación aquí combatida.

En cuanto a la necesidad de la firmeza de la resolución administrativa, ni la Ley General Tributaria ni el Reglamento General de Recaudación prevén la posibilidad de impugnación de la adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución forzosa. Por tanto, y como ha venido afirmando ese Centro Directivo, frente a la regla general de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo, debe reconocerse que cabe la modificación de las situaciones jurídico reales en virtud de documento público emanado de la Administración competente. En esta línea, la Resolución DGSJFP de 1 de junio de 2012 (RJ 2012\7948) dispone que: “La extinción del derecho real de concesión inscrito en el Registro de la Propiedad provoca la necesidad de coherencia el contenido de los libros con la realidad jurídica (artículos 40 y 79 de la Ley Hipotecaria). El vehículo para hacer constar la cancelación del derecho inscrito es el documento administrativo de resolución emanado de la Administración contratante (artículo 265 del Decreto Legislativo 28/2000) que, como tal, goza de las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos (vide artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin perjuicio de que el registrador ejercite su competencia de calificación en los términos establecidos en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario que ha sido objeto de una copiosa interpretación por parte de este Centro Directivo”.

V. Por último, también se califican negativamente los documentos presentados por no constar “la declaración sobre la situación arrendaticia de la finca adjudicada, y ello por las exigencias normativas resultantes de la aplicación de los artículos 25 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994”.

Respecto a esta cuestión, y de acuerdo con la certificación de dominio y cargas expedida por el propio Registro de la Propiedad de Vigo N.º Tres en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 170 de la Ley 58/2003, General Tributaria, se desprende que no consta inscrito arrendamiento alguno en relación a la finca objeto de ejecución.

En este aspecto, debe tenerse en cuenta la reforma introducida en la Ley de Arrendamientos Urbanos en virtud de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. De este modo, establece el artículo 14.1 que “el adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los

artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca". A su vez, el artículo 7.2 establece claramente un principio de inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a tercero inscrito, cuando dispone que "en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad".

Así, la protección de los derechos del arrendatario aconseja un plus de diligencia mediante la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro como forma de hacer oponible su contrato frente a tercero. Esta necesidad de inscripción como garantía de la seguridad jurídica preventiva viene resaltada en el Preámbulo de la citada Ley 4/2013, 4 de junio, al establecer que es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico.

La modificación operada en la Ley de Arrendamientos Urbanos ha alcanzado también al artículo 13.1, relativo a la resolución del derecho del arrendador, que señala: "Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento. Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado".

Conviene resaltar que el citado artículo 13 LAU también resulta de aplicación en los supuestos de enajenaciones forzosas derivadas de ejecuciones administrativas, tal y como se refleja en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 28 de septiembre de 2017 (JUR\2017\257733): "Este Tribunal de apelación comparte con el recurrente, por vía de interpretación extensiva e incluso por analogía, la aplicación de dicho precepto también a las enajenaciones forzosas derivadas de ejecuciones administrativas como la de litis, en la que el hoy recurrente adquirió, mediante subasta ante la Agencia Tributaria, la vivienda arrendada".

Además, es doctrina de la DGSJFP, reflejada en su Resolución de 24 de marzo de 2017 (RJ 2017\1394) que: "De una interpretación conjunta del citado artículo (se refiere al artículo 13.1) y de lo dispuesto en el artículo 7.2 antes transcrito resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. (...) Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno. En el supuesto de este expediente, del auto de adjudicación resulta que la finca está ocupada sin que esté determinado si la ocupación se apoya en un contrato de arrendamiento o en algún otro título si lo hubiera. Y en cualquier caso en el supuesto de que exista un arrendamiento no consta inscrito. En consecuencia, con lo anteriormente expuesto, en el presente caso, enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial".

En esta misma línea, la resolución de la DGSJFP de 11 de octubre de 2018 (RJ\2018\4769) concluye que: "Por tanto, salvo que se hubiese inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca, la ejecución de esta determinará la extinción del derecho del arrendador y, en consecuencia, del propio contrato de arrendamiento, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. Extinguido el arrendamiento y el derecho de retracto, deja de ser necesario realizar la declaración a que alude el artículo 25 de la ley".

Esto es, en el caso que nos ocupa ningún arrendamiento ha accedido al Registro de la Propiedad y, por tanto, resulta innecesaria la declaración exigida en el [sic] nota de calificación negativa que se impugna.

A modo de conclusión, se destaca que en el expediente que ha provocado este recurso resulta que se han presentado en el Registro de la Propiedad los documentos administrativos emanados por la Administración actuante de los que se desprende que, celebrada subasta tributaria de bienes en el curso del procedimiento administrativo de apremio seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo contra el titular registral de la finca ejecutada, el órgano competente ha acordado la adjudicación del bien y, en consecuencia la cancelación de la carga ejecutada y, en su caso, de las posteriores si las hubiera. Siendo dicho documento administrativo el normativamente previsto, habiendo tenido el titular registral la intervención legalmente establecida, habiéndose cumplido los trámites esenciales del procedimiento (figurando el dictamen preceptivo y positivo del órgano con funciones de asesoramiento jurídico de la Administración ejecutante), y derivando de su contenido la adjudicación operada, concurren los requisitos analizados para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad sin que sea dable exigir una documentación distinta a la que ha sido objeto de presentación y calificación.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 2, 3, 9, 18, 20, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 13 y 25 de la Ley 29/1994, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 97, 101 y 110 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 30 de septiembre de 1980, 24 de agosto de 1981, 22 de junio de 1989, 7 de septiembre de 1992, 27 y 28 de abril de 1995, 22 de octubre de 1996, 27 de enero y 29 de diciembre de 1998, 27 de marzo de 1999, 20 de julio de 2001, 21 de abril de 2005, 30 de enero y 5 de noviembre de 2007, 25 de marzo de 2008, 29 de enero de 2009, 9 y 27 de julio y 31 de octubre de 2011, 8 de marzo, 28 de abril y 1 de junio de 2012, 15 de enero y 29 de octubre de 2013, 15 de marzo y 2 de octubre de 2014, 28 de enero y 30 de noviembre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 11 de abril y 10 y 11 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero y 4 de julio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de septiembre de 2020.

1. El presente recurso tiene como objeto un acta de adjudicación y su consecuente mandamiento de cancelación de cargas librados en un procedimiento de apremio fiscal seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo.

La registradora titular del Registro de la Propiedad de Vigo número 3 observa la concurrencia de los siguientes defectos: a) no consta la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo de subasta, y la notificación al mismo deudor, del acuerdo de enajenación de los bienes; b) no consta la circunstancia del domicilio de los adjudicatarios; c) no consta la firmeza de la resolución administrativa que ordena la inscripción de la adjudicación y las cancelaciones correspondientes, y d) no consta en la documentación calificada la declaración sobre la situación arrendaticia de la finca adjudicada, y ello por las exigencias normativas resultantes de la aplicación de los artículos 25 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En el recurso interpuesto por el jefe de dicha Unidad de Recaudación Ejecutiva se argumenta que se han cumplido estrictamente las normas que regulan el procedimiento

de apremio en la Ley General Tributaria y en el Reglamento General de Recaudación y que la registradora ha sobrepasado los límites que para la calificación de los documentos administrativos fija el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. No se recurre el primero de los defectos señalados en la nota de calificación.

2. La resolución de este expediente debe comenzar por recordar la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el alcance de la calificación registral del acto administrativo. Como señala la Resolución de 3 de septiembre de 2019, la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso 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 (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «*erga omnes*», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (*vid.* Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019).

Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea

ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar.

Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos.

Tampoco puede acogerse favorablemente como motivo impugnativo la afirmación de que, dada la intervención preceptiva en estos procedimientos de apremio de los Servicios Jurídicos de la Administración actuante, mediante la emisión del correspondiente informe, es en este trámite donde queda residenciada la facultad de controlar la legalidad del procedimiento. Como ya afirmara este Centro Directivo, ante una alegación similar, en sus Resoluciones de 25 de marzo de 2008, 30 de noviembre de 2016 y 10 de octubre de 2018, el control de la legalidad en relación a los actos inscribibles correspondiente al registrador de la propiedad, y no queda excluido por el hecho de que concurra en el expediente administrativo el informe favorable del organismo afectado, ya que tal informe está sometido igualmente a la calificación registral (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

3. La falta de constancia en la certificación de adjudicación de la notificación al ejecutado de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo para la subasta y del acuerdo de enajenación del bien.

Como se ha señalado por la doctrina el fundamento de la calificación registral de documentos administrativos procede no sólo de que se trata de requisitos de los asientos registrales, sino sobre todo de que, dados los efectos añadidos que el asiento registral produce para el acto administrativo (presunción de legitimación, fe pública registral, prioridad, cierre registral, usucapión, etc.), es necesario que se sujete a los requisitos previstos por la legislación hipotecaria para que se produzcan esos efectos.

Además, a través de los asientos registrales los documentos administrativos adquieren efectos *erga omnes*, que por sí mismos no pueden tener sin publicidad registral. Por ello, no es suficiente la presunción de legalidad de los actos administrativos que ya había establecido el artículo 57 de la antigua Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, actualmente derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que regula esa presunción de legalidad en su artículo 39, pero que es sólo a los efectos de las partes del procedimiento administrativo y no respecto a terceros, pues, además, la calificación registral se entiende limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, y está relacionada con los efectos registrales que ha de producir el acto a través del asiento registral.

Tampoco es suficiente para excluir la calificación registral de los documentos administrativos la ejecutividad de los actos administrativos a que se refiere el artículo 38 y la ejecutoriedad a que se refiere el artículo 98.1.c), ambos de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones

Públicas, pues este último prevé la ejecutoriedad salvo los casos «en que una disposición establezca lo contrario», que en este caso sería la legislación hipotecaria, respecto a los requisitos para acceder al Registro.

Los actos administrativos se dictan «sin perjuicio de tercero», y en cambio, los asientos registrales producen «efectos contra terceros».

Las citadas presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, lo único que significan a efectos registrales es la especial regulación de la calificación registral de los documentos y actos administrativos con los límites del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, según indica la Resolución de 27 de marzo de 1999.

Establecido lo anterior y contemplando la adjudicación en un procedimiento de apremio cuya calificación se recurre, bastaría con acudir a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional reseñada en los vistos y a la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2014 para sostener la necesidad de calificación de la ausencia de notificación al ejecutado del precio de subasta.

En efecto, la Resolución citada señala que «como ha venido resolviendo esta Dirección General (*vid.* por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012).

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, si el registrador entiende que determinada autorización o informe es uno de aquellos trámites o incidencias esenciales del procedimiento cuya falta vicia el acto administrativo que ponga fin al procedimiento, entra dentro de sus facultades el recabar que se le justifique tanto su existencia como la emanación del órgano competente y sin que ello pueda entenderse como una revisión de las razones del pronunciamiento,

positivo o negativo, que contuvieren, que sí quedarían al margen de sus facultades de calificación (cfr. Resoluciones de 27 de enero de 1998 y 1 de junio de 2012). Frente a esa exigencia cabe recurrir en vía potestativa o judicial (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), cuestionando la condición de elemento esencial del procedimiento o el alcance jurídico de la omisión o contenido negativo de tales trámites, y sobre tales cuestiones habrá de resolverse, pero lo que no cabe es negar «a priori» la competencia registral para extender a ellos el alcance de la función calificadora, y sin entrar en el fondo de la cuestión planteada alegar simplemente extralimitación en la función, por lo que ese motivo del recurso no es admisible como base de su estimación (cfr. Resolución de 27 de marzo de 1999). En definitiva, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento» y «a la relación de éste con el titular registral». Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos, máxime si la posible anulabilidad está establecida en interés y garantía del titular registral para evitar su indefensión. Tampoco puede acogerse favorablemente como motivo impugnativo la afirmación de que, dada la intervención preceptiva en estos procedimientos de apremio de los Servicios Jurídicos de la Seguridad Social, mediante la emisión del correspondiente informe, es en este trámite donde queda residenciada la facultad de controlar la legalidad del procedimiento. Como ya afirmara esta Centro Directivo, ante una alegación similar, en su Resolución de 25 de marzo de 2008, el control de la legalidad en relación con los actos inscribibles correspondiente al registrador de la Propiedad, y no queda excluido por el hecho de que concurra en el expediente administrativo el informe favorable del organismo afectado, ya que tal informe está sometido igualmente a la calificación registral (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario) (...).

Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral, como se ha dicho, figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución española). En el procedimiento de apremio se exigen una serie de notificaciones de actos y resoluciones que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para la persona contra la que se dirige el procedimiento. De ahí la necesaria calificación de tales extremos a fin de evitar la indefensión del interesado (cfr. artículos 24 de la Constitución española y 20 de la Ley Hipotecaria).

A los efectos de trasladar este criterio general al presente caso, a fin de dirimir el carácter esencial o no de los trámites cuya acreditación exige el registrador en su calificación, resulta relevante la doctrina sentada en la Sentencia número 153/2001, de 2 de julio, del Tribunal Constitucional, por la que se declara la nulidad de actuaciones procesales seguidas en un procedimiento de ejecución judicial por haberse vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva, en la que, asentándose en una doctrina consolidada, se afirma que «el proceso está constituido por una serie de actos y resoluciones procesales que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para las partes. Por ello, que el demandado haya tenido noticia de la existencia del proceso, bien porque fuera citado o emplazado oportunamente al inicio del procedimiento, o bien porque tuviese conocimiento extraprocesal del mismo, y pese a ello no haya comparecido en el juicio, sólo puede determinar que sea declarado en situación de rebeldía procesal, con el efecto de que se siga el procedimiento sin su intervención (art. 281 de la derogada LEC de 1881 y arts. 496.1 y 497.1 LEC), pero esta situación de rebeldía no excluye el deber de los órganos judiciales de notificarle, cuando así resulte procedente de acuerdo con lo establecido en las normas procesales, la Sentencia que ponga fin al proceso (art. 769 de la derogada LEC de 1881 y art. 497 LEC) o aquellos actos del proceso de ejecución que la Ley ordena notificar personalmente al demandado, ya que, tanto frente a la Sentencia, como frente a estos actos, el demandado rebelde



podía ejercer específicos derechos en defensa (como interponer recurso de apelación, intervenir en el avalúo de los bienes embargados o participar en la subasta), de los que se ha visto privado por la falta de las notificaciones omitidas, con la consiguiente merma de su derecho a la tutela judicial efectiva (STC 39/2000 de 14 de febrero)». La misma doctrina se reitera en la Sentencia del mismo Tribunal número 158/2001, de 2 de julio, en la que igualmente exige que se hagan todas las notificaciones del procedimiento, no sólo del embargo, sino respecto de cada uno de los actos del procedimiento en que así está previsto legalmente, pues frente a cada uno de ellos existen específicos derechos de defensa legalmente previstos (como intervenir en el avalúo de los bienes embargados o participar en la subasta). Esta doctrina constitucional impide restringir el concepto de trámites esenciales del procedimiento de apremio, a los efectos de la interpretación que al mismo se le ha de dar en el contexto del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, a la providencia de apremio y a la diligencia de embargo, debiendo ampliarse a aquellos otros frente a los que el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social atribuye específicos derechos de defensa». Y no cabe alegar en contra de la doctrina reseñada, como hace el recurrente, la Resolución de 21 de mayo de 2001 ya que la misma devino inconstitucional tras la sentencia del Tribunal. Lo más característico de la Sentencia es el párrafo último del Fundamento 5 de la misma: «A esta conclusión no puede oponerse que el recurrente conoció la existencia del juicio ejecutivo al haber sido citado de remate al inicio del procedimiento. Sin necesidad de entrar en la cuestión relativa a si existió o no esta citación, y de si se notificó o no a su esposa la existencia del proceso, extremos que el solicitante de amparo niega, la eventual circunstancia de que el recurrente conociera la existencia del juicio ejecutivo y la de que fuera declarado en rebeldía al no comparecer en el procedimiento, no excluían el deber del Juzgado de notificarle la Sentencia de remate, así como los posteriores actos del proceso de ejecución. El proceso está constituido por una serie de actos y resoluciones procesales que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para las partes. Por ello, que el demandado haya tenido noticia de la existencia del proceso, bien porque fuera citado o emplazado oportunamente al inicio del procedimiento, o bien porque tuviese conocimiento extraprocesal del mismo, y pese a ello no haya comparecido en el juicio, sólo puede determinar que sea declarado en situación de rebeldía procesal, con el efecto de que se siga el procedimiento sin su intervención (art. 281 de la derogada LEC de 1881 y arts. 496.1 y 497.1 LEC), pero esta situación de rebeldía no excluye el deber de los órganos judiciales de notificarle, cuando así resulte procedente de acuerdo con lo establecido en las normas procesales, la Sentencia que ponga fin al proceso (art. 769 de la derogada LEC de 1881 y art. 497 LEC) o aquellos actos del proceso de ejecución que la Ley ordena notificar personalmente al demandado, ya que, tanto frente a la Sentencia, como frente a estos actos, el demandado rebelde podía ejercer específicos derechos en defensa, (como interponer recurso de apelación, intervenir en el avalúo de los bienes embargados o participar en la subasta), de los que se ha visto privado por la falta de las notificaciones omitidas, con la consiguiente merma de su derecho a la tutela judicial efectiva (S.T.C. 39/2000 de 14 de febrero)».

Además, otra Sentencia del Tribunal Constitucional de la Sala Segunda, Sentencia número 158/2001 de 2 de julio, igualmente exige que se hagan todas las notificaciones del procedimiento, «del embargo trabado sobre los bienes de su propiedad y de los actos de la vía de apremio, causándoles la indefensión contraria al art. 24.1 de la Constitución, ya que frente a esos actos no pudo ejercer los específicos derechos de defensa legalmente previstos (como intervenir en el avalúo de los bienes embargados o participar en la subasta). En consecuencia, debe otorgarse el amparo solicitado».

«A la suma de los argumentos ya expresados», señala la Resolución de 2 de octubre de 2014 de este Centro Directivo, «se une la propia dicción literal del artículo 122 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que remite como requisitos que deben figurar en el certificado “todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria” [similar a lo dispuesto por el artículo 110.1 del Reglamento General de Recaudación, según el cual

“los bienes inmuebles adjudicados a la Hacienda pública serán inscritos en el Registro de la Propiedad en virtud de certificación expedida por el órgano de recaudación competente, en la que se harán constar las actuaciones del expediente y los datos necesarios para dicha inscripción, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 26 Reglamento Hipotecario, aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947”]; y dentro de estas circunstancias están, sin duda, aquellas que afecten a los trámites esenciales del procedimiento entre los que se encuentran los reseñados por el registrador en su nota de calificación, esto es, la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo para la subasta, puesto que el artículo 110.2 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social [en el mismo sentido, el artículo 97.3 del Reglamento General de Recaudación] concede al deudor el derecho de presentar frente a tal valoración otra contradictoria, pues “en caso de discrepancia, [el deudor] podrá presentar valoración contradictoria [realizada por perito adecuado] en el plazo de 15 días [contados a partir del día siguiente al de la notificación]”, y la notificación al mismo deudor del acuerdo de enajenación de los bienes, o providencia de subasta, conforme a lo previsto en el artículo 116.2 del mismo Reglamento [al igual que el artículo 101.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que “El acuerdo de enajenación será notificado al obligado al pago”], pues en dicha notificación se ha de hacer constar, según ordena el párrafo final del citado precepto [en el mismo sentido, el párrafo tercero del artículo 101.2 del Reglamento General de Recaudación], el derecho del deudor de liberar el bien pagando la totalidad de la deuda perseguida, incluidos el recargo, intereses y las costas del procedimiento, además de determinar el plazo para la presentación de las ofertas. Así lo sostuvo ya este Centro Directivo en su Resolución de 7 de septiembre de 1992 a fin de garantizar el cumplimiento del plazo previsto legalmente entre la fecha del anuncio de la subasta al deudor y la fecha de la efectiva verificación de la propia subasta», así como en la Resolución del mismo Centro Directivo de 15 de enero de 2013, aunque ésta referida a un apremio de la Tesorería de la Seguridad Social.

El propio recurrente en el recurso manifiesta que «habiéndose cumplido todos los trámites esenciales del procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, mandamiento de anotación preventiva, valoración a efectos de subasta, notificación de la valoración, fijación del tipo, acuerdo de enajenación, notificación de acuerdo de enajenación etc...), notificados todos ellos al obligado tributario, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. En concreto, la notificación de la valoración de bienes a efectos de subasta se practicó de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a través de citación para comparecencia publicada en el BOE núm. 110 de 07/05/2018 y la notificación del acuerdo de enajenación se practicó a través de citación para comparecencia publicada en el BOE núm. 261 de 02/10/2020». Ante esta afirmación debe recordarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria dispone: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Debe añadirse a lo dicho la unidad del ordenamiento jurídico a que se hace referencia en el párrafo segundo del fundamento de Derecho 1 de esta resolución.

Por las razones antes expuestas y en orden a excluir la indefensión material del deudor titular registral de la finca embargada también debe confirmarse la calificación del registrador en lo relativo a la necesidad de que se explicita por el órgano competente cuando menos una referencia a la adecuación de la práctica de las notificaciones en la forma que para ellas prevé la legislación tributaria.

4. La misma suerte desestimatoria ha de correr el segundo defecto consignado en la nota de calificación relativo a no constar entre las circunstancias personales de los adjudicatarios su domicilio, siendo el adjudicatario una persona física.

El artículo 51.9.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario exige expresamente la constancia de las circunstancias personales completas de las personas físicas a cuyo favor haya de practicarse la inscripción: «La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten». Constituye, por tanto, la constancia del dato del domicilio de los adjudicatarios un requisito que ha de recogerse en el título inscribible, dado que así habrá de reflejarse en la inscripción. Y, como ya se ha expuesto en el anterior fundamento de Derecho, el artículo 110.1 del Reglamento General de Recaudación exige que la certificación administrativa en cuya virtud se va a practicar la inscripción a favor del adjudicatario recoja todos «los datos necesarios para dicha inscripción».

5. La falta de firmeza de la certificación de la adjudicación.

Según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la calificación de los documentos administrativos han de aplicarse las mismas reglas y criterios que en la de los documentos judiciales (*vid.* las Resoluciones citadas en los «Vistos»); incluso puede actuar el registrador respecto de ellos con mayor rigor, al ser más amplias sus atribuciones calificadoras, sobre todo si se trata de ejecuciones administrativas por deudas de contribuciones a favor de la propia Administración, en donde el registrador debe examinar la observancia de los trámites esenciales del procedimiento extremando todavía más el cuidado, al tratarse de un documento expedido por la propia autoridad administrativa haciendo uso del privilegio de servirse por sí misma, y en su favor, del apremio administrativo; y todo ello sin olvidar que la calificación del Registrador no se extenderá a la legalidad intrínseca del acto documentado (Resoluciones de 15 de marzo de 1975, 30 de septiembre de 1980, 21 de diciembre de 1990, 22 de octubre de 1996 y 23 de marzo de 1999).

En atención a lo dicho, hay que concluir que para la inscripción de documentos administrativos deben seguirse criterios similares a los que se siguen en la inscripción de los documentos judiciales (en este sentido el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social señala que «los mandamientos que para obtener la anotación preventiva de embargo de bienes inmuebles expidan los recaudadores ejecutivos de la Tesorería General de la Seguridad Social tendrán, a todos los efectos, la misma virtualidad que si emanasen de la autoridad judicial», y en el mismo sentido el artículo 170 de la Ley General Tributaria, y la mencionada Resolución de 30 de septiembre de 1980).

Por lo tanto, si para el acceso al Registro de documentos judiciales que produzcan mutaciones jurídico-reales inmobiliarias, se exige que conste la firmeza en la vía judicial, para el acceso al Registro de documentos administrativos se debe exigir la firmeza en la vía administrativa.

La propia doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública reiteradamente señala que la adjudicación con la que concluye un procedimiento administrativo de apremio, y el mandamiento ordenando la cancelación, son directamente inscribibles como actos ejecutivos de la Administración (Resoluciones de 18 de noviembre de 1986 y 27 de enero de 1998).

Por lo tanto, como no podía ser de otra manera, para que una resolución administrativa que implique una mutación jurídico real inmobiliaria como es la adjudicación, goce de la «presunción de validez» a que se refiere el artículo 39.1 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y que por tanto sea directamente ejecutiva e inscribible en el Registro de la Propiedad, es

necesario que se acredite ante el propio Registro que dicha resolución efectivamente ha supuesto la conclusión del procedimiento o expediente administrativo y le ha puesto fin, agotando así la vía administrativa o gubernativa, aunque sea susceptible de revisión judicial, ya ante los tribunales de lo contencioso o ante los ordinarios (artículo 112.1, párrafo segundo, de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

La firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento de inscripción o cancelación en el Registro que implique una mutación jurídico real inmobiliaria, de modo que el acto o resolución cuya inscripción se pretenda haya agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso-administrativos, ya ante los tribunales ordinarios. Con carácter de regla general el acto debe poner fin a la vía administrativa y además es necesaria, pero suficiente, la firmeza en dicha vía, ya que con la innegable posibilidad de anotación preventiva de la demanda del recurso contencioso-administrativo quedan garantizados los derechos de los titulares registrales. Así, entre otras, las Resoluciones de 14 de octubre de 1996, 29 de enero de 2009, 12 de febrero de 2014, 24 de marzo de 2015, 8 de febrero de 2016, 31 de octubre de 2019, 17 de septiembre de 2020 y 3 de febrero de 2021.

En definitiva debe constar en la certificación que se ha agotado la vía administrativa, pues hasta el momento en que una resolución administrativa no haya alcanzado firmeza, no se encuentra dotada de carácter definitivo, y la autoridad que la dictó puede volver sobre ella y modificarla hasta que los apelantes agoten la cadena de recursos; sólo a partir de la firmeza se puede entender agotado el expediente administrativo sin que quepa una eventual revisión administrativa ulterior, y sólo a partir de ese momento podrá el favorecido por dicha resolución hacer valer todas sus consecuencias y tratar de fundamentar en ella su pretensión de acceso al Registro.

Por lo expuesto se confirma el defecto señalado por la registradora.

6. El último de los defectos objeto de recurso es el que hace referencia a la necesidad de acreditar la declaración sobre la situación arrendaticia de la finca adjudicada, y ello por las exigencias normativas resultantes de la aplicación de los artículos 25 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.

El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para el caso de «venta de la vivienda arrendada» (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en el mismo precepto legal: «2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender (...). 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, (...). El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega (...)».

Y el aspecto registral se contempla en el apartado 5 del mismo artículo 25: «Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos».

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Se afirma en la Resolución de 24 de marzo de 2017 que, como tesis de principio, la ejecución forzosa

de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. De ahí que el Código Civil al referirse a ellas las llame venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil) o venta en subasta pública o judicial (cfr. entre otros los artículos 1459, 1489 y 1493 del Código Civil y 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 693.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria, se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales (cfr. artículos 1636 y 1640 del Código Civil). Por tanto, para la inscripción del decreto de adjudicación en una ejecución forzosa es necesario, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias de las que trae causa la adjudicación objeto del presente expediente, la doctrina sentada en las Resoluciones de este Centro Directivo antes referidas, ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio, tanto si el medio de realización forzosa empleado es la subasta, como si lo es el concurso o la adjudicación directa (*vid.* artículo 101 del Reglamento General de Recaudación).

Es cierto que este Centro Directivo sostuvo en diversas Resoluciones, como la de 4 de julio de 2019, que para los arrendamientos sometidos al régimen derivado de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, porque en esos casos, y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca o embargo que se ejecuta. En este último caso la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda, provocará que el arrendatario pueda, en su caso, ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25. En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción del derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá «*ipso iure*» conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos antes transcrito, no habrá lugar a retracto. Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno.

Sin embargo, el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos fue nuevamente objeto de reforma con el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Con esta reforma volvió a establecerse para los arrendamientos de vivienda un plazo de duración mínima de cinco años, o de siete si el arrendador es persona jurídica, plazo que se mantendría, aunque el derecho del arrendador fuera resuelto, entre otras causas, por enajenación forzosa. Este nuevo régimen supone la persistencia del arrendamiento durante ese plazo mínimo y, consecuentemente, la aplicación del artículo 25 de la ley en relación con los derechos de tanteo y retracto.

No obstante, en el caso objeto de recurso, dado que la finca adjudicada no tiene la consideración de vivienda, no resulta de aplicación lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por ello, a menos que el arrendamiento estuviera inscrito en el Registro con anterioridad a la anotación de embargo que ha fundamentado la ejecución, dicho arrendamiento quedará extinguido con la adjudicación en el procedimiento de apremio y, consecuentemente, no serán de aplicación las normas que regulan los derechos de tanteo y retracto.

Por ello, en tanto no consta en el historial registral de la finca la inscripción de un derecho de arrendamiento en favor de persona alguna, no procede exigir la realización de la declaración o las notificaciones que prevé el apartado 5 del artículo 25 de la ley.

Debe estimarse el recurso respecto de este defecto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso respecto del cuarto defecto consignado en la nota de calificación y desestimarlos respecto de los otros tres, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 22 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.