

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12198** *Resolución de 30 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Ourense nº 1, por la que se suspende la inscripción de una adjudicación en subasta realizada por la Tesorería General de la Seguridad Social.*

En el recurso interpuesto por don J. A. A., en nombre y representación de la mercantil «Autocares Alfer, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Ourense número 1, doña Paula Martín Martínez, por la que se suspende la inscripción de una adjudicación en subasta realizada por la Tesorería General de la Seguridad Social.

#### Hechos

I

El día 26 de abril de 2016, se expidió, por la subdirectora provincial de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Ourense, por delegación de la directora provincial, una certificación de adjudicación de bienes inmuebles. De dicha certificación resulta, como consecuencia de la subasta celebrada en el seno del procedimiento referido, la adjudicación de la finca registral número 19.309 de Ourense –código registral único 32012000025166–, a la mercantil «Autocares Alfer, S.A.». En la certificación se determinan como trámites procedimentales realizados la valoración del bien –practicada el día 19 de julio de 2011–, la providencia de subasta –practicada el día 28 de enero de 2016– y el anuncio de subasta –practicado el día 1 de febrero de 2016 y publicado en el tablón de edictos y anuncios de la Seguridad Social situado en su sede electrónica y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Ourense–.

II

Presentado y retirado el citado documento en el Registro de la Propiedad de Ourense número 1 el día 28 de abril de 2016, se volvió a presentar el día 2 de mayo de 2016, acompañado de acta de manifestaciones, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad Ourense número 1 De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá: Presentado a las a las catorce horas y dieciocho minutos del día veintiocho de abril de dos mil dieciséis, asiento 677 del diario 120, certificación de adjudicación de bienes inmuebles, expedida por Doña M. M. L. V., subdirectora provincial de recaudación ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social, Delegación Provincial de Ourense, por delegación de la directora provincial, expediente 32 02 07 00066562. Consta presentado bajo el asiento siguiente del diario, 678 del diario 120, mandamiento de cancelación de cargas, como consecuencia de la adjudicación realizada. Retirado el documento el veintiocho de abril de dos mil dieciséis, se devolvió el dos de mayo de dos mil dieciséis, acompañado de un acta de manifestaciones, autorizada por la notario de Ourense, doña María Teresa Fernández Carrera el dos de mayo de dos mil dieciséis, en la que don B. A. R., como administrador único de la sociedad Autocares Alfer, S.A. manifiesta que la finca adjudicada se halla libre de arrendamientos. En dicha certificación resulta, como consecuencia de la subasta celebrada en el seno del procedimiento referido, la adjudicación de la finca de Ourense 19.309 –Código Registral Único 32012000025166–, a la mercantil Autocares Alfer, S.A., con CIF (...). En la certificación presentada en este Registro se determinan

como trámites procedimentales realizados la valoración del bien –practicada el 19/7/2011–, la providencia de subasta –practicada el 28/01/2016– y el anuncio de subasta –practicado el 1/2/2016 y publicado en el Tablón de edictos y anuncios de la Seguridad Social situado en su sede electrónica y en el tablón de anuncios del ayuntamiento de Ourense–. No obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos –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 –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–. Se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas:

I. Hechos: No consta el modo en que se realizaron las notificaciones previstas en el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social. Entre los trámites esenciales que son objeto de calificación registral, 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 –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 –artículos 24 de la Constitución Española y 20 de la Ley Hipotecaria–. El artículo 122.1 del Reglamento General de Recaudación de la Tesorería General de la Seguridad Social determina como requisitos que deben constar en el certificado de adjudicación que emite el director provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social los siguientes: la aprobación del remate, la identificación del adjudicatario, la descripción de los bienes enajenados y las cargas y gravámenes a que estuvieran afectos, la identificación del deudor, el importe de las deudas objeto de ejecución y el valor de adjudicación del bien; asimismo se hará constar, en su caso, que queda extinguida la anotación registral del embargo que haya dado lugar a la enajenación, librándose con el certificado mandamiento de cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación, conforme a lo previsto en la legislación reguladora del Registro Público en que se hubiera practicado. El apartado segundo prescribe a continuación que «si el bien adjudicado fuera inmueble, antes de la emisión del certificado la dirección provincial comprobará si se han observado todas las formalidades legales en la sustanciación del expediente de apremio, requiriendo al efecto informe del servicio jurídico, y dispondrá en su caso lo necesario para subsanar los defectos que se observen. Dicho certificado incluirá, además de los extremos requeridos en el apartado anterior, los relativos a la ubicación del inmueble y todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria. La certificación así emitida será título suficiente para la inscripción o inmatriculación de la adquisición a favor del adjudicatario en el Registro de la Propiedad». De este precepto se deducen dos clases de requisitos: los generales, para toda clase de bienes, y ciertos requisitos singulares cuando se trate de bienes inmuebles. La propia dicción literal del artículo 122.2 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»; y dentro de estas circunstancias están, sin duda, aquellas que afecten a los trámites esenciales del procedimiento entre los que se encuentran 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 concede al deudor el derecho de presentar frente a tal valoración otra contradictoria, 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, pues en dicha

notificación se ha de hacer constar, según ordena el párrafo final del citado precepto, 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, si bien se hace constar que se practicaron las notificaciones, no se expresa la forma practicar las mismas, ya sea personalmente o de otro modo siendo necesario que se acrediten dichas circunstancias para acometer las operaciones solicitadas, pues el modo de practicarlas puede conculcar el principio de tutela judicial efectiva. En sentido hay que afirmar el carácter especial y subsidiario de la citación por edictos, que solo puede ser empleada cuando se han agotado los medios de emplazamiento personal, y que encuentra su aplicación y desarrollo en el ámbito hipotecario en los artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, debiendo acreditarse el agotamiento previo de los medios de comunicación personales a los embargados para proceder a su citación por medio de edictos. En orden a excluir la indefensión material del deudor titular registral de la finca embargada es necesario que se explicita por el órgano competente referencia a la adecuación de la práctica de las notificaciones a la forma que para ellas prevé con carácter general el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sin que pueda estimarse suficiente para tener por cumplidos estos trámites el que las notificaciones hayan podido ser realizadas por otras vías o siguiéndose un orden diferente al establecido en el referido precepto. Así, debe determinarse el modo en que se realizaron las notificaciones de la valoración del bien, y de la providencia de subasta al deudor. Fundamentos De Derecho: 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; 56, 57, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 110, 116 y 122 Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 153/2001 y 158/2001, de 2 de julio; y 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, 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 de 2007, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 15 de enero de 2013 y 15 de marzo de 2014, 2 de octubre de 2014. II. Hechos.—Teniendo en cuenta que en el presente caso la adjudicación se llevó a cabo por un importe inferior al sesenta por ciento del valor de tasación, superior al veinticinco por ciento de dicho valor, y que no cubre el importe adeudado, es necesario para poder aprobarse el remate que sea emitida resolución motivada del Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, estando sometido a calificación registral. Dicho informe es uno de aquellos trámites o incidencias esenciales del procedimiento cuya falta vicia el acto administrativo que pone fin al procedimiento, por lo que debe justificarse tanto su existencia como la emanación del órgano competente. Fundamentos De Derecho: 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; 56, 57, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 110, 116 y 122 Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 153/2001 y 158/2001, de 2 de julio; y 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, 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 de 2007, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 15 de enero de 2013 y 15 de marzo de 2014, 2 de octubre de 2014. III. Hechos.—Se hace constar en la certificación que la valoración de

los bienes se realizó con fecha 19/7/2011 y consta como fecha de notificación de dicha valoración 22/07/2011 y como fecha de la providencia de subasta 28/01/2016 y notificación de la misma 15/02/2016. De la propia dicción literal del artículo 1222 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, resulta como requisitos que deben figurar en el certificado de adjudicación «todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria»; y dentro de estas circunstancias están, sin duda, aquellas que afecten a los trámites esenciales del procedimiento entre los que se encuentra, 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 concede al deudor el derecho de presentar frente a tal valoración otra contradictoria. El artículo 110 del mismo Reglamento de Recaudación, con referencia a la forma de valoración de los bienes, establece que los órganos de recaudación, en su caso, y aquellas personas o entidades que designe la Tesorería General de la Seguridad Social, procederán a valorar los bienes embargados con referencia a precios de mercado y de acuerdo con los criterios habituales de valoración. Una vez notificada la valoración al deudor, éste, en caso de discrepancia, podrá presentar valoración contradictoria en el plazo de quince días, ampliable cuando las circunstancias concurrentes así lo aconsejen. El artículo 111 del mismo Reglamento de Recaudación, establece que la valoración obtenida servirá como tipo para la enajenación, con deducción en su caso del valor de las cargas o gravámenes anteriores que sean preferentes al derecho anotado de la Seguridad Social. Hay que considerar que la finalidad de dichos artículos, no es otro que el proporcionar a los posibles postores el valor real del bien objeto de la subasta, proporcionar una información precisa sobre el valor real de las fincas. Del resultado de la valoración, dependerá en este caso, al no haber cargas preferentes, la fijación del tipo para la enajenación. A su vez, del tipo de enajenación dependerá el importe del depósito previo que debe constituir todo licitador, el límite para poder presentar posturas verbales y la sumas por las que puede aprobarse el remate. Así, se resalta en diversos trámites del procedimiento la importancia capital que la valoración del bien cobra en el proceso de enajenación, y que afecta no sólo a los postores, sino también al deudor ejecutado y a los acreedores posteriores al derecho ejecutado. Y la necesidad y finalidad legislativa de que los bienes se subasten por su valor real, como equivalente al valor de mercado, ha sido puesta de manifiesto por los tribunales a propósito de las normas que la Ley de Enjuiciamiento Civil establece al respecto, en sintonía con las ya analizadas y específicas del Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social –el artículo 639 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sienta la necesidad de valoración del bien embargado conforme al valor de mercado, y el artículo 666 establece que los bienes saldrán a subasta por el valor que resulte de deducir de su avalúo, el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas–. Por todo ello, en el presente caso, dadas las circunstancias concurrentes, esto es, el tiempo transcurrido entre la fecha de valoración del bien –19/7/2011– y su notificación al deudor –22/7/2011– y la fecha de la providencia de subasta –28/01/2016–, no puede entenderse que la subasta se ha celebrado bajo un tipo de subasta resultante de una valoración del bien con referencia a precios de mercado, ni que el deudor ha tenido la debida intervención en el procedimiento, en un trámite esencial del mismo, a los efectos de poder presentar valoración contradictoria. Fundamentos De Derecho: Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona 79/2006 de 15 de marzo; Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia 66/2003 de 2 de septiembre; 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; 56, 57, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 110, 116 y 122 Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 153/2001 y 158/2001, de 2 de julio; y 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, 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 de 2007, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 15 de enero de 2013 y 15 de marzo de 2014, 2 de octubre de 2014. IV. Hechos.—De la citada certificación resulta que el procedimiento se sigue frente a (...), pero sin que resulte del citado documento más circunstancias, por lo que es necesario complementar las mismas y expresar su número de identificación fiscal, exigencia derivada del principio registral de tracto sucesivo y de la legislación en materia de prevención del fraude fiscal. Hemos de tener presente lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Una interpretación literal de la norma pone de manifiesto que la exigencia de la constancia del número de identificación fiscal lo es para cualquier «título» con trascendencia tributaria, por lo tanto no sólo respecto a los documentos notariales sino también respecto a los de naturaleza judicial o administrativa. Con carácter general la legislación hipotecaria exige la identificación de la persona de quien proceden los bienes a través del documento nacional de identidad —artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 Reglamento Hipotecario—, pero además específicamente el artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece la necesidad de que consten los números de identificación fiscal de los que intervengan en los títulos inscribibles. Fundamentos De Derecho: De conformidad con el artículo 9, 20, 23 y 254 de la Ley Hipotecaria; Artículo 51 del Reglamento Hipotecario; Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 21 de abril de 2010 y 11 de julio de 2011. Calificación: Se suspende la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Esta nota de calificación podrá (...) Ourense, a veinticuatro de mayo dos mil dieciséis. La Registradora Interina (firma ilegible), Paula Martín Martínez». El día 28 de junio de 2016, volvió a presentarse el documento en el Registro de la Propiedad de Ourense número 1 junto con un oficio, de fecha 20 de junio de 2016, de la Tesorería General de la Seguridad Social, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá: Presentado a las catorce horas y dieciocho minutos del día veintiocho de abril de dos mil dieciséis, certificación de adjudicación de bienes inmuebles, expedida por Doña M. M. L. V., subdirectora provincial de recaudación ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social, Delegación Provincial de Ourense, por delegación de la directora provincial, expediente 32 02 07 00066562. Se acompaña acta de manifestaciones, autorizada por la notaría de Ourense, doña María Teresa Fernández Carrera, dos de mayo de dos mil dieciséis, protocolo 775. En dicha certificación resulta, como consecuencia de la subasta celebrada en el seno del procedimiento referido, la adjudicación de la finca de Ourense 19309 —Código Registral de la finca 32012000025166—, a la mercantil Autocares Alfer, S.A., con CIF (...). Calificado con defectos según nota de calificación de veinticuatro de mayo de dos mil dieciséis. Prorrogado por sesenta días el asiento de presentación desde la fecha de la última de las notificaciones. Retirado por el presentante el veinticinco de mayo de dos mil dieciséis. Aportado con fecha veintitrés de junio de dos mil dieciséis oficio de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Ourense, adjudicación de bienes expediente 32 02 07 000665-62, subsanación defectos certificación. Devuelto el título por el presentante con fecha veintiocho de junio de dos mil dieciséis. En virtud del oficio remitido, se consideran subsanados los defectos señalados en la nota de calificación bajo los números I. necesidad de acreditar modo cómo realizaron las notificaciones—, II. existencia de resolución motivada del Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social—, y IV. constancia del CIF de la entidad frente a la que se sigue el procedimiento. No se considera subsanado el defecto señalado con el número III de la nota de calificación— dadas las circunstancias concurrentes, esto es, el tiempo transcurrido entre la fecha de valoración del bien —19/7/2011— y su notificación al deudor —22/7/2011— y la fecha de la providencia de subasta —28/01/2016—, no puede entenderse que la subasta se ha celebrado bajo un tipo de subasta resultante de una valoración del bien con referencia a precios de mercado, ni que el deudor ha tenido la

debida intervención en el procedimiento, en un trámite esencial del mismo, a los efectos de poder presentar valoración contradictoria –por los siguientes hechos y fundamentos de derecho–: I. Hechos.–Se hace constar en el oficio remitido, y a los efectos de subsanación del defecto señalado, que se considera que el valor de tasación mantiene su vigencia acorde con los requisitos que establece el artículo 110 del RGRSS, dado que entre otras circunstancias, y según la información que facilita el Instituto Nacional de Estadística, la variación del índice de precios de consumo desde julio/2011 es del 1,6% en la provincia de Orense, lo que supone una diferencia irrelevante en relación al valor de tasación del inmueble. Por otra parte, cabe señalar que en la providencia de subasta notificada a la deudora en la Sede Electrónica de la Seguridad Social se hace constar el importe de tasación que ha servido para la fijación del tipo de subasta, lo que ha de implicar un conocimiento expreso por aquélla de dicho extremo, que hubiera podido ser utilizado por la misma, de considerarlo oportuno, como motivo de impugnación en su caso de presentación de valoración contradictoria –si bien fuera del plazo legal establecido al efecto–, lo cual no se ha producido en ningún momento del procedimiento. Tal y como quedó expuesto en la nota de calificación, la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo para la subasta es un trámite esencial del procedimiento, puesto que el artículo 110.2 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social concede al deudor el derecho de presentar frente a tal valoración otra contradictoria en el plazo de quince días. El artículo 110 del mismo Reglamento de Recaudación, con referencia a la forma de valoración de los bienes, establece que se hará con referencia a precios de mercado y de acuerdo con los criterios habituales de valoración; la valoración obtenida servirá como tipo para la enajenación, de ella depende la sumas por las que puede aprobarse el remate, importe depósito, y proporciona a los posibles postores el valor real del bien objeto de la subasta. Así, se resalta en diversos trámites del procedimiento la importancia capital que la revaloración del bien cobra en el proceso de enajenación, y que afecta no sólo a los postores, sino también al deudor ejecutado y a los acreedores posteriores al derecho ejecutado. Se hace constar en el oficio aportado que la diferencia entre la valoración del bien en el momento de realizarse –2011– y la que resultaría de otra en enero de 2016, sería del 1,6% según la variación del índice de precios de consumo que facilita el Instituto Nacional de Estadística, diferencia irrelevante y que por tanto la valoración mantiene su vigencia. No puede admitirse que el defecto se subsane. En primer lugar debe resaltarse que en la valoración de un bien deben tenerse en cuenta múltiples factores que pueden afectar a la misma, como mejoras efectuadas, obras nuevas edificadas, deterioros producidos,... factores todos ellos que no pueden ser tenidos en consideración si sólo se atiende a la variación del índice de precios de consumo. Por tanto sin una correcta valoración del bien no puede determinarse la diferencia que puede existir entre el precio de mercado del bien en el momento en que fue tasado y en el momento de la enajenación del mismo. En segundo lugar, el propio reconocimiento de diferencias de valoración del bien entre la fecha en que se realizó y el momento de enajenación, no puede si no determinar que la subasta no se celebró con un tipo establecido en base al valor de mercado del bien. Y el tipo de enajenación no sólo es relevante para el deudor, y acreedores posteriores al derecho ejecutado, que van a ver su derecho cancelado, y tendrían derecho a recibir un eventual sobrante. Baste señalar a este respecto que un 1,6% del precio de valoración asciende a veinticuatro mil trescientos veinte euros con cincuenta y nueve euros. Y esta cantidad sea incrementada o restada de la valoración –lo que no se aclara– tendría importantes consecuencias respecto del deudor, posibles postores y acreedores posteriores. Tampoco puede entenderse que el deudor tuvo la oportunidad de impugnar la tasación o presentar valoración contradictoria tras la notificación de la providencia de subasta, puesto que el procedimiento administrativo de ejecución es un procedimiento reglado, en el que la Administración aplica las normas que fijan el contenido y trámites del procedimiento, y en el que son trámites esenciales del mismo tanto la notificación de la valoración como la notificación de la providencia de subasta, y no puede entenderse suplido uno por la realización del otro, sin conculcar los derechos del deudor. Por todo ello, se reitera el defecto señalado en la nota de calificación,

ya que no puede entenderse que la subasta se ha celebrado bajo un tipo de subasta resultante de una valoración del bien con referencia a precios de mercado, ni que el deudor ha tenido la debida intervención en el procedimiento, en un trámite esencial del mismo, a los efectos de poder presentar valoración contradictoria. Fundamentos De Derecho: Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona 79/2006 de 15 de marzo; Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia 66/2003 de 2 de septiembre; 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; 56, 57, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 110, 116 y 122 Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 153/2001 y 158/2001, de 2 de julio; y 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, 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 de 2007, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 15 de enero de 2013 y 15 de marzo de 2014, 2 de octubre de 2014. Esta nota de calificación, en cuanto al defecto mantenido, podrá (...) Ourense, a diecinueve de julio del dos mil dieciséis.–La Registradora Interina (firma ilegible), Paula Martín Martínez».

## III

El día 4 de agosto de 2016 se solicitó calificación sustitutoria, que correspondió al registrador de la Propiedad interino de Viana del Bollo, don Antonio Manuel Oliva Izquierdo, quien emitió la siguiente nota: «Don Antonio Manuel Oliva Izquierdo, registrador de la Propiedad interino de Viana del Bollo, en el recurso de calificación sustitutoria contra la efectuada, con fecha 19 de julio de 2016, por doña Paula Martín Martínez, registradora interina de Orense 1, ha dictado el siguiente acuerdo: 1.–Hechos: Primero.–Con fecha 28 de abril de 2016 –asiento de presentación 677 del Diario 120–, se presenta en el Registro de Orense número I, una certificación sobre adjudicación de bienes inmuebles, expedida por Doña M. M. L. V., Subdirectora Provincial de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social de Orense por delegación de la Directora Provincial, expediente 32 02 07 00066562, de fecha 26 de abril de 2016. En dicha certificación, la Tesorería General de la Seguridad Social de Orense hace constar, como fecha de valoración de la finca embargada objeto de adjudicación, la registral número 19.309 del Registro de la Propiedad de Orense 1, el 19 de julio de 2011; siendo la fecha de la providencia de subasta el 28 de enero de 2016. Segundo.–El citado documento fue objeto, con fecha 24 de mayo de 2016, de calificación negativa por parte de la Registradora interina de Orense I, doña Paula Martín Martínez. Todos los defectos por ella señalados en dicha calificación fueron subsanados por oficio de 20 de junio de 2016, con excepción de la falta de una valoración actualizada y notificada de los bienes, lo que motivó una nueva calificación negativa de fecha 19 de julio de 2016, notificada ésta última el día 26 de julio de 2016 al presentante, y el 27 de julio del mismo año, a la autoridad administrativa de la que emana el documento calificado. Tercero.–Por último, con fecha 4 de agosto de 2016 se solicitó calificación sustitutoria que generó el Expediente 506 del 2016 –número de entrada 342/2016 en el Registro de Viana del Bollo–, y con fecha 8 de agosto del mismo año se presentó en este Registro de la Propiedad de Viana del Bollo toda la documentación aportada al Registro de la Propiedad de Orense 1, al objeto de que dicha documentación, con arreglo al cuadro de sustituciones, fuese objeto de calificación sustitutoria por el Registrador que suscribe, a lo que se procede por medio de la presente Resolución. II. Fundamentos de Derecho El único defecto que motiva la presente calificación sustitutoria radica en si es inscribible o no una certificación de adjudicación ordenada por la Tesorería General de la Seguridad Social cuando la valoración que en ella consta es notablemente anterior a la fecha de providencia de subasta a la que sirve de tipo mediando en el presente caso casi cinco años entre la valoración del bien tasado –el 19 de julio de 2011– y la

referida providencia de subasta –28 de enero de 2016–. A este respecto, establece el artículo 110 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social que «los órganos de recaudación, en su caso, y aquellas personas o entidades que designe la Tesorería General de la Seguridad Social procederán a valorar los bienes embargados con referencia a precios de mercado y de acuerdo con los criterios habituales de valoración». Por su parte, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, que, en desarrollo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, regula los límites de calificación registral de los documentos administrativos, dispone que dicha calificación «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 registral y a los obstáculos que surjan del Registro». Resulta, por tanto, que una valoración desactualizada de los bienes a subastar es una de las incidencias esenciales del procedimiento que el Registrador ha de calificar, pues puede causar perjuicio no sólo al titular registral de la finca objeto del embargo y posterior adjudicación tras subasta pública, sino también a los propios terceros que pretendan concurrir a la licitación –piénsese, por ejemplo, en la obligación de acompañar a cada postura el cheque por el 25 por ciento del tipo de subasta que regula el artículo 117, apartado segundo, letra e) del referido Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social–. En aras de evitar tales perjuicios, el artículo 110 del tan mentado Reglamento prevé un procedimiento específico de tasación, en el que la valoración del bien es notificada al interesado para que éste, en caso de discrepancia, pueda oponer una tasación distinta, de tal forma que si la diferencia entre ambas excede del 20 por ciento procederá acudir a la tasación de un tercer perito. La finalidad de dicho procedimiento de valoración de los bienes tiene por objeto evitar situaciones de indefensión contrarias al artículo 24 de la Constitución Española; pero el propio procedimiento no prevé el supuesto que aquí nos ocupa: que haya un excesivo lapso de tiempo entre la valoración de los bienes y la providencia de subasta de los mismos a la que la tasación realizada sirve de tipo. En estos casos, y por ser variables los precios del mercado –criterio de valoración fijado por el legislador–, puede ocurrir que el titular registral del bien embargado estuviese conforme con una tasación realizada para que sirva de tipo respecto de una subasta próxima en el tiempo, pero no respecto de una subasta sine die. Ante la falta de regulación específica de este supuesto, lo más conveniente es acudir a la analogía del apartado primero del artículo 4 del Código civil, que nos remite al artículo 62 de la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que en desarrollo de la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario, de 25 de marzo de 1981, modificada por la Ley de 14 de mayo de 2013, prevé que, a la hora de fijar el tipo de subasta, los certificados de tasación de los que se prediquen caducarán necesariamente a los seis meses desde la fecha en que se haya emitido el informe, plazo muy inferior al transcurrido en el presente caso, de casi cinco años de duración y con una variación del índice de precios al consumo del 1,6% según el Instituto Nacional de Estadística, como reconoce el propio órgano administrativo. Como ya se ha expresado anteriormente, bien es cierto que el artículo 110 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social prevé un procedimiento especial de tasación; sin embargo, la extensión del tiempo transcurrido entre la valoración del bien y la providencia de subasta y posterior adjudicación genera una posible indefensión del titular registral que exige la aplicación por analogía del criterio fijado por el legislador para un supuesto distinto pero con identidad de razón, como es evitar que los tipos de subasta se tomen a partir de tasaciones que, por ser lejanas en el tiempo, no se correspondan con un valor actualizado del bien según los precios del mercado. En virtud de lo expuesto, el Registrador que suscribe Acuerda Único.–Mantener en todos sus términos y por los mismos razonamientos expuestos por la Registradora interina de Orense 1 la calificación sometida a revisión. Notifíquese el presente acuerdo al interesado, haciéndole saber que contra el mismo (...) Viana del Bollo, a 9 de agosto de 2016 (firma ilegible), el Registrador interino».

## IV

El día 9 de septiembre de 2016, don J. A. A., en nombre y representación de la mercantil «Autocares Alfer, S.A.», interpuso recurso en base, entre otros, a los siguientes argumentos «(...) Hechos. Primero.—La Sra. Registradora de la Propiedad califica negativamente la Certificación de Adjudicación de bienes inmuebles a la mercantil Alfer S.A., consecuencia de la subasta celebrada, por considerar que no puede entenderse que la subasta se ha celebrado bajo un tipo de subasta resultante de una valoración del bien con referencia a precios de mercado, ni que el deudor ha tenido la debida intervención en el procedimiento, a los efectos de poder presentar valoración contradictoria. Segundo.—Sin embargo la valoración del inmueble se realizó de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 110 del RGRSS y se notificó a la deudora a través del Servicio de Correos el 22 de Julio de 2011. Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que el procedimiento de apremio se dilató considerablemente motivado por lo numerosos recursos e impugnaciones presentados tanto por la deudora como por terceros, tanto en vía administrativa como judicial, que iban motivando la suspensión del procedimiento recaudatorio. Ello explica que la valoración del inmueble se notificara a la deudora el 22 de Julio de 2011 y la subasta del mismo se propusiera por el Recaudador Ejecutivo el 18-01-2016, una vez que había recaído Auto de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de fecha 9 de diciembre de 2015, por el que se declaraba firme la Sentencia de 5 de Junio de 2014 de la Sección 1.ª de Audiencia Provincial de Orense en el Rollo de Apelación 169/2013, procedente de los autos de Juicio Verbal 9/2012, tramitado ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Orense. Pese a ello, en el momento que se autoriza la subasta 28-01-2016, la dirección Provincial de TGSS considera que el valor de la tasación mantiene su vigencia acorde con los requisitos establecidos en el artículo 110 del RGRSS, teniendo en cuenta la información facilitada por el INE, y que en la providencia de subasta notificada a la deudora en la sede electrónica de la Seguridad Social, se hace constar el importe de la tasación que ha servido para la fijación del tipo de la subasta, por lo que la deudora tuvo perfecto conocimiento del mismo, pudiendo haber impugnado la misma o presentar una valoración contradictoria, lo que no se produjo en ningún momento del procedimiento. El artículo 110 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social— prevé un procedimiento específico de tasación, en el que la valoración del bien es notificada al interesado para que éste, en caso de discrepancia, pueda oponer una tasación distinta, de tal forma que si la diferencia entre ambas excede del 20 por ciento procederá acudir a la tasación de un tercer perito. La finalidad de dicho procedimiento de valoración de los bienes tiene por objeto evitar situaciones de indefensión contrarias al artículo 24 de la Constitución Española. La deudora tuvo perfecto conocimiento del valor de la tasación, pudiendo haber impugnado la misma o presentar una valoración contradictoria, lo que no se produjo en ningún momento del procedimiento. Tercero.—Pero es que además, en la tramitación del expediente se practicaron todas las notificaciones legalmente exigibles en la normativa vigente en cada momento, como consta acreditado ante este Registro de la Propiedad, dado que las formalidades referentes a las notificaciones indicadas, son requisitos necesario para que la Registrador proceda a dar cumplimiento a los respectivos mandamientos de anotaciones de embargo y solicitudes de prórroga de los mismos».

## V

La registradora emitió informe el día 23 de septiembre de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**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; 56, 57, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común; 110, 116 y 122 Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 153/2001 y 158/2001, de 2 de julio, y 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, 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 de 2007, 19 y 27 de julio y 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 15 de enero y 29 de octubre de 2013, 15 de marzo y 2 de octubre de 2014 y 28 de enero de 2016.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una certificación de adjudicación derivada de un apremio de la Tesorería General de la Seguridad Social en la que se practicaron las notificaciones de la valoración efectuada por la Administración actuante al ejecutado, pero sin que, según la registradora calificante, se ajuste a Derecho por alejarse de los precios de mercado habida cuenta del tiempo transcurrido entre la realización de la tasación (julio de 2011) y la providencia de subasta (enero 2016).

2. La registradora al calificar sigue el criterio de este Centro Directivo tantas veces manifestado acerca de la competencia de los registradores respecto de los documentos administrativos que sostiene la obligación de éstos de calificar dichos documentos tanto por los efectos que produce la inscripción en cuanto a los actos administrativos (legitimación, fe pública, usucapión cierre registral, etc.) lo que implica sujetarse a los requisitos impuestos por la legislación hipotecaria, cuanto porque la inscripción dota a los derechos contenidos en los asientos de efectos «erga omnes».

Por ello, no es suficiente la presunción de legalidad que predica del artículo 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (vigente en el momento de expedirse la nota de calificación), lo que queda patente en las Resoluciones citadas en los «Vistos».

Sirva por todas la Resolución de 15 de enero de 2013, según la cual 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 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 las facultades del registrador 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 de recurso ante esta Dirección General 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 este Centro Directivo, ante una alegación similar, en su Resolución de 25 de marzo de 2008, 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). Por ello se mantendrían los defectos sostenidos por la registradora en la primera calificación, subsanados por la Tesorería de la Seguridad Social.

3. Este Centro Directivo en Resolución de 2 de octubre de 2014 ya sostuvo que la propia dicción literal del artículo 122.2 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»; 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 concede al deudor el derecho de presentar frente a tal valoración otra contradictoria, y la notificación al mismo deudor, y a su cónyuge, del acuerdo de enajenación de los bienes, o providencia de subasta, conforme a lo previsto en el artículo 116.2 del mismo Reglamento, pues en dicha notificación se ha de hacer constar, según ordena el párrafo final del citado precepto, 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 la necesidad de que conste en el procedimiento de apremio la notificación de la tasación y del apremio, para que el titular del inmueble subastado pueda ejercitar cumplidamente su derecho de defensa de imprescindible control por el registrador.

4. La tesis de la registradora es que dado el tiempo transcurrido entre la tasación inicial, notificada al deudor, y la de la providencia de subasta hace que la valoración se aleje de los precios de mercado, lo que exige el artículo 110 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta: a) las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de octubre de 2013 y 18 de febrero y 30 de septiembre de 2014 que, aunque referida a una novación hipotecaria, planteaban dudas al registrador acerca de la necesidad de una nueva tasación por su alejamiento de los precios de mercado en este supuesto. Este Centro Directivo decía al respecto que «sería, además, perturbador pues implicaría que todas las hipotecas constituidas con anterioridad tendrían que modificarse en cuanto al valor de tasación para incorporar la certificación de tasación de la regulación del mercado hipotecario, lo que ni está previsto legalmente ni concuerda tampoco con la necesaria reducción de costes en esta materia, ni con la propia naturaleza de los procedimientos de ejecución directa y de venta extrajudicial, en los que no hay previsión legal alguna de valoración o avalúo pericial de la finca para subasta como requisito dentro del proceso ni siquiera a efectos de su iniciación, porque el legislador parte de la valoración de la escritura de constitución, a diferencia del procedimiento de ejecución ordinaria en que existe un trámite dentro del mismo proceso para el avalúo de los bienes, lo que es incompatible con la mayor simplicidad y la base registral del procedimiento de ejecución directa y del extrajudicial, que constituyen el fundamento de su regulación y de las diferencias de estos procedimientos con el de ejecución ordinaria»; b) la inexistencia de un precepto legal que ampare la necesidad de una nueva tasación cuando ha transcurrido, como en el supuesto del recurso, mucho tiempo, y c) cumplido el trámite esencial del procedimiento, es decir, realizada la valoración y la notificación que exige el artículo 110 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social no cabe entrar en el fondo de la valoración (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). Como se ha señalado anteriormente, el registrador ha de exigir y controlar la exigencia de la valoración y su notificación al apremiado, así como su constancia en el procedimiento, pero no ha de vigilar la forma y vigencia de la tasación. Si se ajusta o no a precios de mercado la tasación es una cuestión que han de supervisar jueces y Tribunales y para ello el ejecutado tuvo su defensa mediante el recurso ante la propia Tesorería de la Seguridad Social o ante os jueces y Tribunales y la correspondiente solicitud de anotación preventiva de la demanda.

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

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

Madrid, 30 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.