

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13443 *Resolución de 23 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la certificación del acta de adjudicación mediante subasta.*

En el recurso interpuesto por don J. L. F. G., jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, por la que se suspende la inscripción de la certificación del acta de adjudicación mediante subasta.

Hechos

I

El día 10 de febrero de 2021 se expidió certificación de acta de adjudicación mediante subasta, resultante del procedimiento de apremio 9703661, sustanciado ante la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo.

II

Presentada dicha certificación 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 "9703661".
2. Tras la subasta celebrada en el marco del procedimiento identificado en el punto anterior de estos fundamentos fácticos, resultó adjudicataria de la finca a la que se refiere la titulación presentada la entidad Laurican Inversiones, S.L., con N.I.F., (...)
3. Del título presentado resulta que, "...C. H. M., con NIF (...), en representación de la entidad Laurican Inversiones, S.L., con NIF (...), en calidad de adjudicataria del bien", y que, "...se adjudica el bien correspondiente... a C. H. M., con NIF (...), en representación de Laurican Inversiones SL, con NIF (...)...".

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, 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 calificadora, 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 registral 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 los 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; si se aplica lo expuesto al caso que nos ocupa, se observa que, de la documentación calificada, no resulta el dato consistente en contra quién se ha dirigido el procedimiento (lo cual es esencial para determinar, en primer lugar, si el obligado al pago se corresponde con el titular de la finca registral, y, en segundo lugar, lo sujetos que deben ser notificados), y tampoco consta el cumplimiento de uno de los trámites esenciales del procedimiento cual es la práctica de las notificaciones a las que se acaba de hacer referencia en este párrafo.

Seguidamente, el Principio Hipotecario de Especialidad, exige una adecuada concreción de todas las circunstancias referidas a las personas de quien provenga el derecho, así como también, de 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 resultan todas las circunstancias identificativas de la persona titular de la finca subastada, y tampoco, todas las circunstancias de la adjudicataria (persona jurídica) contempladas en la letra b, del parcialmente transcrito artículo 51 (faltarían, en este caso, las circunstancias relativas a la inscripción registral y el domicilio).

Seguidamente la petición de registración formulada se circunscribe a la extensión de un asiento de inscripción que publique la adjudicación realizada, debiendo matizarse que, el asiento de inscripción, es un asiento de duración indefinida, el cual, por lo tanto, obliga 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.

Finalmente, procede recordar que, de la documentación calificada, resulta la intervención de una persona física, se dice, en representación de la entidad adjudicataria, y sin que, de la misma, resulte suficientemente acreditada la representación invocada, así como tampoco, todas las circunstancias personales de la persona que se pueda llegar a considerar como representante. En relación a esto último, las circunstancias que deberían haberse reflejado en el título calificado son todas aquellas que contempla la letra b, del parcialmente transcrito artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Por otra parte, y tal y como resulta de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 2020 (referencia que debe entenderse hecha en el momento presente al organismo denominado, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), la calificación registral, en el ámbito de los documentos administrativos, también se extiende a la representación alegada. En este orden de cosas, cabe recordar, sin discutir las facultades competenciales del funcionario certificador que, a diferencia de lo que ocurre con los documentos notariales (en relación a los cuales se reconoce una bifurcación competencial notarial-registral), no ocurre lo mismo con los documentos administrativos. En este sentido, del título calificado, no resultan datos suficientes para considerar acreditadas las facultades representativas alegadas (por ejemplo, la referencia al título, la valoración de la representación invocada,

etc.), y sin que tampoco se aporte el propio documento del cual emanarían dichas facultades, ni cualquier otro documento fehaciente enfocado a acreditar las mismas.

Por lo tanto, por no haberse acreditado la realización de las notificaciones expuestas, por no constar en el título inscribible las antedichas circunstancias personales, por no figurar la firmeza de la resolución administrativa y por no considerar acreditadas las facultades representativas alegadas, 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 solicitada.

Vigo, a 16 de abril de 2021.—La registradora, 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 27 de mayo de 2021 basándose en los siguientes 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 el documento administrativo de todas las circunstancias identificativas de la persona jurídica adjudataria de la finca enajenada, así como de las circunstancias personales del titular registral de la finca, sobre la base de lo establecido en el artículo 9 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, 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 si 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.”

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 Jo 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.”

Esto es, de la literalidad de los preceptos transcritos 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. Por otra parte, la normativa administrativa no hace ninguna referencia a la exigencia de constancia en la certificación del acta de adjudicación de otras circunstancias personales de los posibles licitadores o adjudicatarios, como su edad, domicilio, estado civil, régimen económico matrimonial o, en el caso de personas jurídicas, su inscripción registral o la de sus representantes o apoderados.

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 el presente caso, celebrada y finalizada la subasta de la finca registral núm. 34294, 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 10/02/2021, 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. Sí 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.

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. En cuanto a la identificación del obligado tributario contra quién se ha dirigido el procedimiento administrativo de apremio núm. 9703661, este dato se ha venido reflejando sucesivamente en todos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad en relación al citado expediente administrativo núm. 9703661, esto es, tanto en el mandamiento de anotación preventiva de embargo de la finca núm. 34294 presentado en el Registro de la Propiedad de Vigo N.º Tres el 24/08/2017 (Asiento 672, Diario 86), como en la solicitud de expedición de certificación de dominio y cargas presentada en fecha 31/05/2018 (Asiento 1753, Diario 87), así como en la propia certificación de dominio y cargas expedida por el Registro el 06/06/2018 y, por último, en el mandamiento de cancelación de anotación preventiva de embargo y de las posteriores a la ejecutada expedido en fecha 10/02/2021 y presentado simultáneamente en el Registro junto con la certificación del acta de adjudicación ahora calificada (según se

acredita mediante resguardo de presentación adjunto). En particular, y en lo que respecta a dicho mandamiento de cancelación, 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.

Resultando de todas estas sucesivas actuaciones y documentos administrativos expedidos y presentados en el Registro que ha quedado suficientemente acreditado que el procedimiento administrativo de apremio tramitado en esta Unidad de Recaudación Ejecutiva con el núm. 9703661 se ha seguido frente al obligado tributario D. A. R. B., con NIF (...) quien, según se desprende de la propia certificación de dominio y cargas extendida en fecha 6 de junio de 2018, es el titular registral de la finca ejecutada, sin que se haya aportado en la nota de calificación recurrida motivación alguna sobre qué razones fácticas o jurídicas fundamentan las dudas sobre este extremo.

IV. Por otra parte, entiende la Sra. Registradora que de la documentación calificada no resulta haberse cumplido con todos los requisitos en cuanto a la notificación de los trámites esenciales del procedimiento refiriéndose, 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 escrin.ua 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. 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.

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 08/02/2021 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, deberla 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.

V. También se califica negativamente la certificación del acta de adjudicación por entender que la inscripción de la adjudicación “es un asiento de duración indefinida, el cual, por lo tanto, obliga 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 (IU 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 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, 12 de febrero de 2016, 16 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, 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 del documento administrativo expedido.

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 (IU 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 [sic] 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 tercera 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 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.”

VI. Por último, respecto a la falta de acreditación de la representación otorgada por la adjudicataria, la entidad Laurican Inversiones, S.L., a favor de don C. H. M. señalar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación, en la redacción vigente tras la modificación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, las subastas tributarias se desarrollarán por medios electrónicos a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

“Artículo 104. Desarrollo de la subasta.

1. La subasta comenzará en la fecha señalada en el anuncio de la subasta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.3 de este reglamento.

La presentación de ofertas se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

2. Una vez abierta la subasta se podrán realizar pujas electrónicas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. Las pujas se enviarán electrónicamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal, que devolverá un acuse técnico garantizado con sello electrónico del momento exacto de recepción de la puja y de su cuantía. En ese instante se publicará electrónicamente la puja y el postor que viera superada su puja será advertido de esta circunstancia por el sistema.

Serán admisibles pujas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, que podrán ser, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 bis de este reglamento, reservadas para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja

más alta no ingrese finalmente el precio de remate. En el caso de que existan pujas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.

La subasta no se cerrará hasta que haya transcurrido una hora desde la realización de la última puja, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicialmente fijado, con un límite máximo de ampliación de 24 horas.”

De este modo, tras la reforma operada en el régimen jurídico de la enajenación de bienes en los procedimientos tributarios, una vez abierta la subasta en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado solamente se podrán realizar pujas electrónicas. Ello implica que aquellos interesados que quieran participar en la subasta deberán estar previamente dados de alta como usuarios del sistema y accederán al mismo por alguno de los medios electrónicos seguros de acreditación de la identidad contemplados en la normativa, de manera que se garantice la plena identificación tanto de los licitadores como, en su caso, de sus representados. El alta en el sistema puede realizarse en el propio Portal de Subastas utilizando alguno de los medios electrónicos de identificación admitidos por la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, posibilitándose de este modo la participación en las subastas, la constitución de depósitos y realización de pujas de forma electrónica, tanto en nombre propio como en representación, en todo o en parte, de otras personas físicas o jurídicas. Si se actúa en representación de otras personas, el certificado correspondiente a la puja se emitirá haciendo constar dicha circunstancia.

Como ya se ha argumentado en el apartado II anterior respecto a la indicación en la certificación del acta de adjudicación de las circunstancias particulares de la entidad adjudicataria, tampoco constan en el expediente administrativo las relativas a la representación otorgada por dicha adjudicataria a favor del licitador que ha realizado las pujas en el Portal de Subastas. El licitador ha participado en la subasta por medios electrónicos a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y, según se deduce de la certificación de mejor postura emitida por la propia Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, ha actuado en representación de la adjudicataria sin que sea exigible, de acuerdo con la normativa tributaria reproducida con anterioridad, que las circunstancias relativas a la acreditación de dicha representación figuren reflejadas en el acta de adjudicación de la finca enajenada.

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 emitió informe el día 10 de junio de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3, 24 y 103 de la Constitución española; 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 39, 46, 47, 56 y 57 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 12 y 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 51 y 99 del Reglamento Hipotecario; 104 bis, 110, 111, 148 y 173 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 153/2001 y 158/2001, de 2 de julio; 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, 21 de mayo y 20 de julio de 2001, 21 de abril de 2005, 30 de enero de 2007, 29 de enero de 2009, 31 de octubre de 2011, 1 y 11 de junio y 30 de octubre de 2012, 15 de enero de 2013, 12 de febrero, 15 y 23 de marzo y 2 de octubre de 2014, 24 de marzo y 7 de octubre de 2015, 8 de febrero de 2016, 25 de abril de 2017 y 31 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de septiembre de 2020 y 3 de marzo de 2021.

1. El presente recurso tiene por objeto un procedimiento administrativo de ejecución a instancia del Ayuntamiento de Vigo.

El registrador señala como defectos, resumidamente: a) 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; b) la falta de indicación en el documento administrativo de todas las circunstancias identificativas de la persona jurídica adjudicataria de la finca enajenada, así como de las circunstancias personales del titular registral de la finca; c) no figurar la firmeza de la resolución administrativa, y d) no considerar acreditadas las facultades representativas alegadas

2. La falta de indicación en el documento administrativo de todas las circunstancias identificativas de la persona jurídica adjudicataria de la finca enajenada, así como de las circunstancias personales del titular registral de la finca.

El ordenamiento jurídico es un todo y no debe limitarse el examen de un supuesto de hecho, un acto o una relación jurídica a un único aspecto de su regulación, sino que deben tenerse en cuenta todas las normas que puedan afectarles, máxime cuando la eficacia jurídica del acto, administrativo en este caso, quiere producir efectos más allá de los intervinientes en el mismo: terceros de cuya tutela se ocupan otras normas distintas de las tributarias.

Por ello no pueden admitirse los motivos alegados por el recurrente en cuanto a la ausencia de las circunstancias del adquirente en la certificación de la adjudicación derivada del apremio dada su exigencia por los artículos 9 de Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

No obstante, ha de tenerse en cuenta:

i) En cuanto al ejecutado y transmitente, que derivándose la adjudicación de un embargo practicado contra una persona cuyas circunstancias ya fueron calificadas por el registrador al tomar la anotación de embargo, necesariamente está suficientemente identificado el ejecutado ya que de otra forma el embargo no se habría anotado ni procedería, consecuentemente, la inscripción de la adjudicación.

ii) Debe añadirse también lo dispuesto en el artículo 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario, según el cual «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». Al constar las circunstancias en el folio de la finca adjudicada, no ha lugar el defecto advertido por la registradora.

3. En cuando a la falta de constancia de los datos de la adjudicataria, la mercantil «Laurican, S.L.», en la certificación de adjudicación calificada es de plena aplicación lo establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 11 de junio de 2012 diciendo: «acreditada la inscripción del cargo de administrador en el Registro Mercantil, el recurso podría (y debería) evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si la registradora, antes de poner la nota, hubiese consultado directamente el Registro Mercantil y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles. El “principio de rogación registral, en efecto, se ha dicho recientemente por este Centro Directivo, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba. Es cierto que, en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al registrador de la facultad, y también del deber, de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquella que el propio interesado le debería entregar, pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos en los que esa prueba se encuentre en otros Registros públicos y sea fácilmente accesible. Así deriva de los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad y, en particular, los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, plenamente aplicables, como no podía ser de otro modo, a todos los procedimientos, como es el caso de los de inscripción en los registros de la propiedad, de aplicación del Derecho en el ejercicio de funciones públicas”. Un principio, por lo demás, que ha “recogido ejemplarmente el artículo 80.2 de la nueva Ley del Registro Civil cuando veda a administraciones y funcionarios exigir a los ciudadanos la presentación de certificados registrales siempre que los datos obren en su poder o fuere posible su obtención directamente por medios electrónicos”. Doctrina, por lo demás, “perfectamente compatible con los principios que tradicionalmente vienen organizando el registro de la propiedad. No se perjudica, en efecto, la rogación –ya que el registro no inscribe lo que no se le pide, sino que, en todo caso, no inscribe lo que se le pide (y no procede)– ni tampoco a la prioridad (ya que no se da prioridad a alguien que no la pide sino que se impide que quien no tenga derecho a ella, y la solicite, pueda llegar a conseguirla)”. No existe por ello, en tales supuestos, “rogación de oficio alguna de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, sino sólo toma en consideración de datos necesarios, oficiales y públicos, que no pueden producir por sí mismos ninguna inscripción independiente de derechos pero que sí enervan (o limitan) la eficacia entre partes o contra terceros de los mismos títulos que se quiere inscribir”». Pueden verse los abundantes fundamentos legales en la indicada Resolución.

No ha lugar por tanto la admisión del defecto.

4. 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.

5. 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 calificador 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 calificador, 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 L.E.C. de 1881 y arts. 496.1 y 497.1 L.E.C.), 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 L.E.C. de 1881 y art. 497 L.E.C.) 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)”. 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 L.E.C. de 1881 y arts. 496.1 y 497.1 L.E.C.), 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

L.E.C. de 1881 y art. 497 L.E.C.) 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.

6. La falta de acreditación de las facultades representativas de quien ha comparecido en representación de la citada entidad adjudicataria. Debe partirse del hecho de que el adjudicatario en este caso es una sociedad limitada.

De nuevo en este defecto deben inadmitirse los argumentos del recurrente por la pretendida inaplicación de las disposiciones hipotecarias en los términos ya expuestos en el fundamento 1.

Sin embargo este Centro Directivo ya resolvió en su Resolución de 30 de octubre de 2012 la necesidad de consulta por el registrador del Registro Mercantil a fin de no entorpecer la agilidad que debe presidir la actuación administrativa y así, dispuso: «aunque el Juzgado a la vista del certificado del registro mercantil se limita a decir que el CIF es el mismo, es lo cierto que, sumado este dato, a las restantes coincidencias en la denominación de la sociedad embargada y la titular registral que resultan del expediente, hay base suficiente para concluir la identidad de una y otra y por tanto la suficiencia de la subsanación intentada. A lo que hay que añadir que, por razones constitucionales y legales que se han repetido últimamente con insistencia, es deber del registrador, como obligado que está a evitar los recursos, y por tanto las consiguientes molestias a los usuarios, antes de poner la nota de calificación por falta o dudas sobre los datos que maneja, consultar directamente el Registro Mercantil y procurarse los que sean necesarios para practicar la inscripción si son fácilmente accesibles.

El “principio de rogación registral, en efecto, se ha dicho recientemente por este Centro, es perfectamente compatible con el reconocimiento al Registrador de un principio de aportación de prueba. Es cierto que, en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al Registrador del deber de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquella que el propio interesado le debería entregar, pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos en los que esa prueba se encuentre en otros Registros públicos y sea fácilmente accesible.

(...) Así deriva de los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad y, en particular, los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, plenamente aplicables, como no podía ser de otro modo, a todos los procedimientos, como es el caso de los de inscripción en los registros de la propiedad, de aplicación del Derecho en el ejercicio de funciones públicas”. Un principio, por lo demás, que ha “recogido ejemplarmente el artículo 80.2 de la nueva Ley del Registro Civil cuando veda a administraciones y funcionarios exigir a los ciudadanos la presentación de certificados

registrales siempre que los datos obren en su poder o fuere posible su obtención directamente por medios electrónicos”.

Doctrina, por lo demás, “perfectamente compatible con los principios que tradicionalmente vienen organizando el Registro de la Propiedad. No se perjudica, en efecto, la rogación –ya que el Registro no inscribe lo que no se le pide, sino que, en todo caso, no inscribe lo que se le pide (y no procede)– ni tampoco la prioridad (ya que no se da prioridad a alguien que no la pide sino que se impide que quien no tenga derecho a ella, y la solicite, pueda llegar a conseguirla)”. No existe por ello, en tales supuestos, “rogación de oficio alguna de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, sino solo toma en consideración de datos necesarios, oficiales y públicos, que no pueden producir por sí mismos ninguna inscripción independiente de derechos pero que sí enervan (o limitan) la eficacia entre partes o contra terceros de los mismos títulos que se quiere inscribir”».

Por lo expuesto, no cabe sostener el defecto alegado por la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto a los defectos de falta de firmeza y de notificación del precio de la subasta y del acuerdo de enajenación al ejecutado, y estimar el recurso y revocar por ello la nota de calificación de la registradora en cuanto a los restantes defectos en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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