

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22023 *Resolución de 17 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad de San Vicente del Raspeig, por la que se deniega la inscripción de una adjudicación de finca en expediente de ejecución en vía de apremio administrativo y la consiguiente cancelación de cargas posteriores.*

En el recurso interpuesto por don M. S. B., en nombre y representación de la entidad «Gedex Asesores, S.L.», administradora única de la mercantil «Mayfair Consulting, S.L.», contra la nota de calificación emitida por el registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, por la que se deniega la inscripción de una adjudicación de finca en expediente de ejecución en vía de apremio administrativo y la consiguiente cancelación de cargas posteriores.

Hechos

I

Según resultaba de certificación de adjudicación de bienes expedida por don L. H. V., jefe de Recaudación de Suma Gestión Tributaria de la Diputación de Alicante, el día 5 de diciembre de 2025, en el expediente ejecutivo de apremio número 2017-24-031197 seguido contra la mercantil «Señor y Capitán, S.L.U.», por deudas a la Hacienda Local del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, una vez celebrado el procedimiento de enajenación de la finca embargada en dicho procedimiento, se acordaba por el órgano competente la adjudicación de la finca registral número 4.890 del Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig a la mercantil «Mayfair Consulting, S.L.», al resultar la mejor oferta realizada en el trámite descrito, constando, asimismo, pagado el precio de remate y expedido el informe favorable del Servicio Jurídico de esa Administración Tributaria, de resultar preceptivo el mismo, por lo que constaba producida, con todos los efectos inherentes, la adjudicación de la citada finca, conforme al artículo 104.bis.i) del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, a favor de dicho adjudicatario.

Resultaba también del certificado que en el expediente de apremio se habían llevado a cabo las notificaciones previstas en el procedimiento y, en concreto, obraban notificadas reglamentariamente tanto la providencia de apremio, como el embargo de inmuebles, la valoración efectuada de éstos en la forma establecida en el artículo 97 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, así como el anuncio de subasta, que obra publicado en el «Boletín Oficial del Estado», y notificado el acuerdo de enajenación, habiéndose practicado todas las notificaciones legalmente exigibles conforme al artículo 170.1 y.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

El embargo de la finca en el procedimiento constaba anotado en el Registro, anotación preventiva letra U, de fecha 24 de septiembre de 2018, prorrogada por la anotación letra W, de fecha 2 de noviembre de 2022.

Según el propio certificado, se describían como cargas anteriores inscritas en el Registro de la Propiedad sobre la finca registral 4.890 una hipoteca y una opción de compra, señalándose también en el certificado que la finca se vendía, con posterioridad al embargo practicado por esa Administración Tributaria, a la mercantil «Numic Investing

Team, S.L.» y que, posteriormente, en escritura de permuta, se transmitía a la mercantil «Llopis y Ponsoda Ponsoda, S.L.».

Constaba también en el certificado que, a los efectos procedentes, conforme a lo dispuesto en los artículos 77 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario, quedaba extinguida la anotación preventiva de embargo hecha en el registro público correspondiente a nombre de la Hacienda Pública y que dio lugar a la enajenación de referencia, que no existía constancia ni conocimiento por parte del órgano de Recaudación de la existencia de arrendatarios o inquilinos de la mentada finca objeto de adjudicación y que la adjudicación era firme en vía administrativa, sin que se conociera la existencia de recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la liquidación o liquidaciones, ni contra los actos dictados en el procedimiento de apremio instruido, que la certificación se expedía de acuerdo con el artículo 104.bis.i) del Real Decreto 939/2005, constituyendo documento público de venta a todos los efectos, quedando los bienes a disposición del adjudicatario, y que asimismo se solicitaba del Registro de la Propiedad la cancelación expresa de la anotación de embargo practicada a los efectos del procedimiento de apremio que provocaba la adjudicación.

Se había expedido, asimismo, por el citado jefe de Recaudación de Suma Gestión Tributaria de la Diputación de Alicante, don L. H. V., el día 5 de diciembre de 2025, mandamiento de cancelación de la anotación preventiva de embargo practicada sobre la finca a favor del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig en fecha 24 de septiembre de 2018, anotación preventiva letra U, prorrogada por la anotación letra W, de fecha 2 de noviembre de 2022, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a dicha anotación de embargo, aunque se refirieran a enajenaciones o gravámenes anteriores que no estuviesen basados en derechos inscritos o anotados antes de la anotación del embargo y no estuvieran afectados por ésta.

II

Presentadas copias de dichos certificado de adjudicación de bienes y mandamiento de cancelación en el Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación a la certificación sobre adjudicación de bienes de fecha 05/12/2025, del Suma Gestión Tributaria Diputación Alicante, procedimiento expediente número 2017-24-03119, presentado por S. B., M. el día 10/12/2025, a las 00:19:37, con el número de entrada 10817, Asiento 4284 del Diario 2025, junto con mandamiento de cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores no preferentes, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, pongo en su conocimiento los siguientes

Hechos:

Por el título presentado se lleva a cabo la adjudicación de la finca registral 4890 a favor de la mercantil “Mayfair Consulting Sociedad Limitada”, como consecuencia de la ejecución en vía de apremio administrativo, expediente 2017-24-031197 seguido por Suma Gestión Tributaria a instancia del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig contra la entidad “Señor y Capitant, S.L.”.

Consultado el historial jurídico de la finca registral 4890 resulta lo siguiente:

- Inscripción 16.^a Dominio a favor de la sociedad “Señor y Capitant, S.L.”.
- Inscripción 18.^a Hipoteca a favor de la mercantil “Renatur, S.A.”. Al margen consta nota marginal de expedición de certificación del artículo 688 de la LEC, a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria 71/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de San Vicente del Raspeig.
- Inscripción 20.^a, de fecha 13 de febrero de 2018. Opción de compra a favor de la mercantil “Numic Investing, S.L.”, escritura de 17 de noviembre de 2017.

- Anotación letra U a favor del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, de fecha 24 de septiembre de 2018. Expediente 2017-24-031197.
- Anotación letra V, a favor de doña J. C. M., de fecha 10 de octubre de 2018.
- Inscripción 21.^a, de fecha 9 de agosto de 2019. Dominio a favor de “Numic Investing, S.L.”, por compraventa en ejercicio de opción de compra, con subrogación en la hipoteca de la inscripción 18.^a, escritura de 27 de junio de 2019.
- Anotación W, de fecha 2 de noviembre de 2022, por la que se prorroga la anotación letra U.

Examinada la certificación de adjudicación y mandamiento de cancelación presentados resulta:

- Que se han llevado a cabo las notificaciones previstas en al [sic] Ley y figura informe favorable del servicio jurídico.
- Que la ejecución procede de la anotación de embargo letra U.
- En el estado de cargas figura tanto la opción de compra a favor de la mercantil “Numic Investing, S.L.”, como su dominio como consecuencia de la compraventa en ejercicio de la opción de compra.
- En el mandamiento se solicita al registrador “sean canceladas las inscripciones y anotaciones posteriores a la anotación de embargo señalada en el punto primero, aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores que no estén basados en derechos inscritos o anotados antes de la anotación de embargo y no estén afectados por esta”.

Como consecuencia de lo dicho no puede llevarse a cabo las operaciones registrales solicitadas por el siguiente defecto de carácter insubsanable:

Al devenir el dominio de la mercantil “Numic Investing, S.L.” de una compraventa en ejercicio de una opción de compra inscrita con anterioridad al embargo letra U, el procedimiento de ejecución se ha llevado a cabo contra persona distinta del titular registral en el momento de la subasta y no se ve afectado por la anotación de embargo, como bien se indica en el mandamiento de cancelación.

Se advierte que consta archivada en el registro solicitudes de publicidad de la entidad ejecutante donde claramente se indica la existencia de la opción y la inscripción de compraventa derivada de su ejercicio, como igualmente se hace constar de manera expresa en la certificación.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga al Registrador a calificar, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos sujetos a inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. El artículo 99 del Reglamento Hipotecario extiende la calificación de los documentos Administrativos, entre otros extremos a los obstáculos que surjan del Registro.

Conforme el artículo 14 del Reglamento Hipotecario y la doctrina del D.G.S.J. y F.P. el derecho de opción de compra una vez inscrito produce efectos reales, aunque no produce el cierre registral, y queda sometido a los principios generales del sistema hipotecario registral, entre los que se encuentra el principio de prioridad y de trato sucesivo (STS de 9 de junio de 1990, RR. 6 de marzo de 2014, 30 de septiembre de 2022, 11 de abril de 2022).

Una vez inscrito el derecho de opción, por efecto de la publicidad registral, se impone frente a todos, por lo que su existencia afectará a todo adquirente posterior a la inscripción de aquél, aunque no se cierre el registro. Por ello el propietario concedente puede con posterioridad vender o hipotecar su finca, incluso ser objeto de embargo, pero el optante tiene una facultad preferente de adquirir, por lo que el posterior ejercicio de la opción mediante el contrato de compraventa hace que su derecho surja efecto contra

estos titulares de derechos posteriores (RR. 23 de julio de 2005, 26 de enero de 2015). Es decir, aunque la compraventa sea posterior al embargo anotado tiene la prioridad derivada de la opción inscrita con anterioridad, como de manera expresa admite el mandamiento de cancelación.

Como consecuencia de lo dicho y, conforme al principio de tracto sucesivo registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no es inscribible la adjudicación derivada de un embargo si el procedimiento no se ha seguido contra el titular registral derivado de la opción de compra anterior al embargo.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho, resuelvo denegar la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los defectos antes vistos.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de dicha Ley.

San Vicente del Raspeig (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Sánchez del Campo Ferrer registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig a día dieciocho de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Alicante número 7, don José Luis Rueda Egea, quien, el día 4 de febrero de 2026, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don M. S. B., en nombre y representación de la entidad «Gedex Asesores, S.L.», administradora única de la mercantil «Mayfair Consulting, S.L.», interpuso recurso el día 19 de marzo de 2026 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

I. (...)

II. Sobre el alcance de la calificación registral de documentos administrativos.

Es cierto que, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, el Registrador puede calificar, tratándose de documentos administrativos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, las formalidades extrínsecas, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación del mismo con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro. Pero precisamente por ello la calificación debe ceñirse a dichos extremos y no puede sustituir al órgano administrativo en la interpretación material de la eficacia del procedimiento ni reconstruir el sentido del título presentado en contra de su literalidad. En el caso que nos ocupa, el órgano competente ha expedido certificación administrativa de adjudicación y mandamiento cancelatorio, declarando practicadas las notificaciones procedentes, pagado el remate y emitido informe favorable del Servicio Jurídico, y solicitando expresamente la cancelación de la anotación ejecutada y de las cargas posteriores. Convertir ese marco en una revisión material de la preferencia sustantiva entre la opción y el embargo excede el ámbito propio del artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Y, aun admitiendo el pleno alcance del control registral sobre los trámites esenciales, la propia doctrina de la DGRN ha declarado que su omisión o reflejo insuficiente en el título inscribible constituye, en su caso, defecto subsanable mediante certificación expedida por el órgano administrativo competente sobre el trámite o incidencia omitido (Resolución de 3 de julio de 2015, BOE-A-2015-9080).

III. No se discute la eficacia real de la opción inscrita; lo que se discute es que de ella pueda derivarse, sin más, la automática inafectación del dominio inscrito después del embargo.

La nota negativa y la sustitutoria parten de una premisa excesiva: que, por proceder el dominio de Numic del ejercicio de una opción inscrita antes del embargo, dicho dominio resulta automáticamente inmune o no afectado por la anotación U. Ese razonamiento no se corresponde con la doctrina más precisa de la propia Dirección General. La Resolución de la DGRN de 4 de marzo de 2014, dictada precisamente en un supuesto de ejercicio de opción con cargas posteriores, afirma que “el mero hecho del ejercicio de la opción después de tomada anotación preventiva supone el arrastre de la carga”, añadiendo que cosa distinta sería que no sólo la opción, sino también la formalización de la compraventa y la tradición del inmueble hubieran tenido lugar con anterioridad a la anotación del embargo. Ese criterio enlaza directamente con el artículo 71 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación. En el caso presente, la compraventa inscrita a favor de Numic es de 9 de agosto de 2019, claramente posterior a la anotación U de 24 de septiembre de 2018, por lo que la premisa de “inafectación” no puede darse por sentada.

IV. La propia doctrina de la Dirección General sobre ejercicio de opción confirma que no cabe hablar de una neutralización simple y automática del embargo.

La DGSJFP viene reiterando que, cuando se ejercita una opción inscrita y se pretende la cancelación de cargas posteriores, la regla general exige la consignación o depósito del precio a disposición de los titulares de esas cargas posteriores. Así lo recuerda de forma expresa la Resolución de 15 de enero de 2024 (BOE-A-2024-3415), al reiterar que para proceder a la cancelación de derechos posteriores a la opción es preciso acreditar la consignación o depósito del precio íntegro a favor de sus titulares. Esto significa que el sistema no funciona sobre una supuesta desaparición automática de la eficacia de los derechos posteriores, sino sobre un mecanismo de tutela de terceros. Por ello, aunque se reconozca la eficacia real y preferente de la opción inscrita, no puede inferirse sin más que el embargo anotado carezca de toda virtualidad cuando, como aquí, la anotación U no fue cancelada por el optante, permaneció viva, fue prorrogada en 2022 y ha servido de base a una ejecución completa culminada con adjudicación y mandamiento cancelatorio. El propio historial registral confirma esta realidad: el Registro mantuvo vigente la anotación y practicó su prórroga cuando ya constaba inscrito el dominio a favor de Numic, lo que difícilmente resulta compatible con la idea de una carga inocua o carente de afección.

V. El mandamiento cancelatorio no contiene la afirmación que le atribuye la calificación, y la excepción del artículo 175 del Reglamento Hipotecario exige presupuestos acumulativos.

La calificación afirma que la “no afectación” de Numic “se indica en el mandamiento de cancelación”. Esa afirmación no se corresponde con el texto presentado. El mandamiento no declara que Numic esté excluido de la ejecución ni que su dominio no resulte afectado por la anotación U; lo que hace es pedir la cancelación de los derechos no preferentes a la inscripción de 24/09/2018 y la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores a la anotación de embargo, incluso aunque se refieran a enajenaciones anteriores que no estén basadas en derechos inscritos antes del embargo y no estén afectados por ésta. La excepción legal, por tanto, exige dos presupuestos acumulativos: que el derecho posterior se base en un derecho inscrito o anotado con anterioridad y, además, que no esté afectado por la anotación. Aun admitiendo que la inscripción 21.^a de dominio traiga causa de un derecho de opción inscrito antes del embargo, lo que precisamente se discute es la concurrencia del segundo requisito. Y ese segundo requisito es el que la calificación da por supuesto sin justificarlo, en contra de la propia normativa aplicable, del propio historial registral, de la doctrina de arrastre antes citada y de la subsistencia y prórroga de la anotación U. El Registrador no puede

convertir una fórmula estándar de salvaguarda del artículo 175 RH en una declaración positiva de inafectación que el mandamiento no contiene.

VI. Tracto sucesivo, tercer poseedor y conocimiento registral de la ejecución: la transmisión posterior al embargo y a la certificación de cargas no bloquea la inscripción del adjudicatario.

El segundo eje del defecto –haber seguido el procedimiento contra persona distinta del titular registral en el momento de la subasta– tampoco puede mantenerse. En la ejecución forzosa inmobiliaria, la anotación preventiva de embargo fija registralmente la traba y preserva la eficacia de la realización frente a transmisiones posteriores; el adquirente ulterior no convierte por sí solo en ininscribible [sic] la adjudicación, sino que pasa a ocupar, en su caso, la posición de tercer poseedor. Esta lógica ha sido expresamente confirmada por la DGRN en Resolución de 3 de julio de 2015, al afirmar que el procedimiento de apremio administrativo, con sus especialidades, sigue el esquema y la tramitación recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la realización forzosa de los bienes trabados, distinguiendo entre quienes adquieren antes de la certificación de dominio y cargas y quienes acceden al Registro después de haberse expedido aquélla y extendido la correspondiente nota marginal. Y la doctrina más reciente de la DGSJFP, en Resolución de 22 de octubre de 2025, recaída sobre una certificación de adjudicación dictada por la Tesorería General de la Seguridad Social, refuerza decisivamente esta idea al concluir que el defecto apreciado por el registrador no puede mantenerse cuando el actual titular registral había inscrito su derecho después de la anotación de embargo y de la expedición de la certificación de cargas. Dicha resolución recuerda, además, que el artículo 660.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que “la ausencia de las comunicaciones del Registro o los defectos de forma de que éstas pudieran adolecer no serán obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble en la ejecución”. En nuestro caso, Numic inscribe su dominio el 9 de agosto de 2019, esto es, después de la anotación U y después de la nota marginal de expedición de certificación de cargas de 24 de septiembre de 2018. Por tanto, aun en la hipótesis de considerarlo tercer poseedor, no cabe erigir su adquisición posterior en un obstáculo absoluto para la inscripción de la adjudicación derivada del embargo ya anotado y en fase ejecutiva. Y ello con mayor razón cuando, además, la propia certificación administrativa presentada afirma que se han practicado las notificaciones procedentes, incluido el acuerdo de enajenación. Tampoco puede compartirse una lectura implícita del supuesto como si Numic ostentara una posición equiparable a la del tercero hipotecario protegido frente a una carga ya publicitada registralmente, pues su adquisición accedió al Registro cuando la anotación preventiva de embargo ya constaba inscrita y, además, fue posteriormente prorrogada.

VII. En todo caso, el defecto nunca pudo calificarse como insubsanable.

Aun si, a efectos dialécticos, se admitiera que el Registrador podía exigir una explicitación mayor sobre la intervención del tercer poseedor o sobre el cumplimiento del artículo 101.2 del Reglamento General de Recaudación, la consecuencia jurídica nunca sería la insubsanabilidad. El artículo 101.2 del RGR impone la notificación del acuerdo de enajenación, entre otros, a los titulares de derechos inscritos posteriores y a los terceros poseedores. El artículo 104 bis del mismo Reglamento atribuye a la certificación de adjudicación el valor de documento público de venta, exigiendo que conste el pago del remate y el informe favorable del órgano con funciones de asesoramiento jurídico y previendo además la expedición del mandamiento de cancelación de las cargas posteriores. En el presente caso, la certificación presentada ya expresa que se han practicado las notificaciones previstas en el procedimiento, que se notificó el acuerdo de enajenación y que se emitió informe favorable del Servicio Jurídico. Si pese a ello se estimase necesaria una mención más literal o específica del artículo 101.2 RGR y de la notificación al tercer poseedor –sin perjuicio de que sostenemos que tal exigencia no procedía en ningún caso, por las razones ya expuestas–, estaríamos ante un defecto plenamente subsanable mediante certificación complementaria del órgano executor. La propia Resolución de 3 de julio de 2015 declara, con claridad, que cuando la enajenación

deriva de un expediente administrativo la calificación alcanza a los trámites esenciales del mismo, pero que su omisión en el título es defecto subsanable mediante certificación expedida por el órgano administrativo sobre el trámite o incidencia omitido. Por ello, la calificación como defecto “insubsanable” resultaría en cualquier caso improcedente y desproporcionada.

VIII. Consideración adicional sobre el encuadre normativo de la calificación sustitutoria.

No es irrelevante, además, que la resolución sustitutoria apoye parte de su argumentación en el artículo 110 del Reglamento General de Recaudación, precepto referido a la inscripción de bienes inmuebles adjudicados a la Hacienda pública, cuando el título presentado en este expediente es una certificación administrativa de adjudicación a tercero que, conforme al propio documento aportado, se expide expresamente al amparo del artículo 104 bis.i) del mismo Reglamento. Es cierto que el mandamiento presentado alude, en términos alternativos, a la hipótesis del artículo 110.1 cuando exista adjudicación al organismo acreedor y a la del artículo 104 bis.i) cuando exista adjudicación a tercero; pero justamente por ello no puede perderse de vista cuál es el régimen efectivamente aplicable al caso concreto. Esta mezcla de regímenes no constituye por sí sola el motivo decisivo del recurso, pero sí revela una cierta falta de precisión normativa en la sustitutoria que refuerza la necesidad de interpretar restrictivamente los obstáculos opuestos a la inscripción.

IX. Incoherencia interna de la propia calificación e improcedencia de una objeción genérica no concretada.

Con el debido respeto, la calificación negativa incurre en una incoherencia interna relevante. En efecto, el propio Registrador reconoce expresamente, al examinar la certificación de adjudicación y el mandamiento presentados, que se han llevado a cabo las notificaciones previstas en la Ley y que figura informe favorable del servicio jurídico. A su vez, la certificación administrativa acredita que se practicaron las notificaciones del procedimiento de apremio –providencia de apremio, embargo, valoración, anuncio de subasta y acuerdo de enajenación– y que se realizaron todas las notificaciones legalmente exigibles conforme al artículo 170.1 y 2 de la Ley General Tributaria. Sin embargo, acto seguido, la calificación concluye genéricamente que el procedimiento de ejecución se ha llevado a cabo contra persona distinta del titular registral en el momento de la subasta, sin identificar qué notificación esencial concreta faltaría ni qué trámite legal habría sido omitido. Tal conclusión no es conciliable con la previa afirmación, expresa y categórica, de que se han observado las notificaciones legalmente procedentes y de que existe informe favorable del servicio jurídico. Esta contradicción refuerza la improcedencia del defecto apreciado y, en todo caso, excluye que pueda hablarse de defecto insubsanable.

X. Protección del tercero adjudicatario de buena fe, confianza legítima y coherencia registral.

También procede valorar la situación desde la perspectiva de Mayfair Consulting, S.L. como tercera adjudicataria de buena fe. En este contexto, la buena fe del adjudicatario no se identifica con el desconocimiento de las cargas, sino con la confianza razonable en que el Registro desplegará sus efectos propios conforme a los asientos vigentes y al mandamiento de la autoridad competente. En el caso presente, sobre la finca figura una anotación preventiva de embargo letra U vigente, prorrogada por la anotación W en fecha 2 de noviembre de 2022, esto es, con posterioridad a la inscripción 21.^a de dominio a favor de Numic. La prórroga registral posterior a dicha inscripción no es un acto neutro: constituye un indicio objetivo de subsistencia y eficacia erga omnes del embargo, incluso frente al titular registral sobrevenido, y genera una expectativa legítima de ejecutabilidad y de inscripción del resultado. En consecuencia, resultaría contrario a la buena fe, a la confianza legítima y a la proscripción de la conducta contradictoria que el propio Registro, tras haber mantenido y prorrogado la traba cuando ya constaba inscrita la titularidad de Numic, pretenda después negar, al despachar el título derivado de su ejecución, la eficacia de ese embargo frente a dicho

titular registral o cuestionar la aptitud del procedimiento para producir el resultado registral pretendido.

A mayor abundamiento, para el caso de que las deudas objeto del procedimiento de apremio seguido por el Ayuntamiento correspondieran, total o parcialmente, al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), concurriría además la afección real legal específica prevista en el artículo 64.1 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, conforme a la cual, en los supuestos de cambio de titularidad, los bienes inmuebles quedan afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria. En tal hipótesis, la posición del adquirente posterior quedaría todavía más intensamente sujeta a la carga pública que grava el inmueble, sin perjuicio, además, de la preferencia tributaria que en su propio ámbito reconoce el artículo 78 de la Ley General Tributaria para los tributos que graven periódicamente bienes o derechos inscribibles. Por tanto, si del expediente o de una eventual certificación complementaria resultara que la ejecución traía causa de deudas de IBI, ello reforzaría adicionalmente –y no debilitaría– la oponibilidad de la traba y la improcedencia de considerar inmune o inafectada la titularidad registral sobrevenida frente al resultado del apremio.

XI. Síntesis conclusiva.

La tesis de ambas calificaciones descansa enteramente sobre una premisa que no puede sostenerse en estos términos: que el dominio inscrito a favor de Numic, por derivar del ejercicio de una opción anterior, queda sin más fuera de la afección del embargo anotado y ejecutado. Pero la propia doctrina de la Dirección General sobre ejercicio de opción, arrastre de cargas, consignación del precio, posición de los titulares posteriores a la certificación de cargas y aplicación supletoria del esquema de la Ley de Enjuiciamiento Civil al apremio administrativo conduce a una conclusión distinta. La anotación U se practicó antes de la adquisición de Numic, la certificación de cargas se expidió con nota marginal el mismo día, la transmisión a Numic fue posterior al embargo según reconoce el propio título administrativo, la anotación permaneció viva y fue prorrogada, y el órgano executor emitió certificación de adjudicación y mandamiento cancelatorio declarando observadas las formalidades esenciales. En estas condiciones, la adjudicación a favor de Mayfair Consulting, S.L. debe reputarse inscribible. Y si la Dirección General entendiera precisa una mayor explicitación documental sobre notificaciones, ello solo podría dar lugar, en todo caso, a un defecto subsanable. Admitir lo contrario supondría vaciar de contenido práctico una anotación de embargo que el propio Registro mantuvo vigente y prorrogada frente al titular registral sobrevenido, en detrimento de la seguridad jurídica y de la confianza legítima del adjudicatario».

V

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 17, 18, 20, 38, 40 y 76 de la Ley Hipotecaria; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 14, 99, 105 y 175 del Reglamento Hipotecario; 100, 101, 104 bis y 110 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; las Sentencias de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1997 y 5 de noviembre de 2003; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de septiembre de 1992, 23 de julio de 2005, 30 de enero de 2006, 15 de enero de 2013, 6 de marzo de 2014 y 26 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero de 2021 y 6 de septiembre de 2022.

1. En el supuesto de este expediente, en procedimiento administrativo de apremio seguido por Suma Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Alicante contra la mercantil «Señor y Capitán, S.L.U.» por deudas al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, se lleva a cabo la ejecución y consiguiente enajenación y adjudicación de la finca embargada en el procedimiento, registral número 4.890 del Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, adjudicándose la finca a la mercantil «Mayfair Consulting, S.L.».

Del historial jurídico de la finca embargada en el procedimiento y objeto de ejecución, registral número 4.890 del Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, resulta lo siguiente:

- inscripción 16.^a, inscripción de dominio a favor de la sociedad «Señor y Capitán, S.L.».
- inscripción 18.^a, inscripción de hipoteca a favor de la mercantil «Renatur, S.A.». Al margen de dicha inscripción consta nota marginal de expedición de certificación del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria número 71/2021 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de San Vicente del Raspeig.
- inscripción 20.^a, de fecha 13 de febrero de 2018, inscripción de opción de compra a favor de la mercantil «Numic Investing Team, S.L.», practicada en virtud de escritura de fecha 17 de noviembre de 2017.
- anotación preventiva de embargo letra U, a favor del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, de fecha 24 de septiembre de 2018, practicada en virtud de expediente 2017-24-031197.
- anotación preventiva letra V, a favor de doña J. C. M., de fecha 10 de octubre de 2018.
- inscripción 21.^a, de fecha 9 de agosto de 2019, inscripción de dominio a favor de «Numic Investing Team, S.L.», por compraventa en ejercicio de opción de compra, con subrogación en la hipoteca de la inscripción 18.^a, en virtud de escritura de fecha 27 de junio de 2019.
- anotación preventiva letra W, de fecha 2 de noviembre de 2022, por la que se prorroga la anotación letra U.

Dicha anotación preventiva de embargo letra U a favor del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, prorrogada por la anotación letra W, es aquella en la que se fundamenta la ejecución y adjudicación de la finca en el procedimiento a que se refiere este expediente.

De lo anterior resulta por tanto que sobre la finca se inscribió un derecho de opción de compra con anterioridad a la anotación preventiva de embargo que ha dado lugar a la ejecución, y que en ejercicio de dicha opción de compra se vendió la finca a una entidad distinta de la mercantil deudora contra la que se ha seguido el procedimiento de apremio y la ejecución, siendo dicha compraventa objeto de inscripción, algo que por otra parte también resulta del certificado de adjudicación de bienes presentado.

Por ello, considera el registrador que no es posible la inscripción de la adjudicación derivada de la ejecución y la consiguiente cancelación de cargas posteriores, porque al constar inscrito «el dominio de la mercantil «Numic Investing, S.L.» de una compraventa en ejercicio de una opción de compra inscrita con anterioridad al embargo letra U, el procedimiento de ejecución se ha llevado a cabo contra persona distinta del titular registral en el momento de la subasta y no se ve afectado por la anotación de embargo, como bien se indica en el mandamiento de cancelación».

2. Cualquiera que sea la posición que se adopte respecto de la naturaleza del derecho de opción, es indudable que, al inscribirse, tiene eficacia o trascendencia real en el sentido de producir efectos respecto de terceros, por lo que convierte en claudicantes los derechos (no preferentes) que accedan al Registro de la Propiedad con posterioridad, los cuales sin embargo se consolidan en el caso de que no se ejercite la opción en tiempo o forma. Y, una vez inscrito, el derecho de opción queda sometido a los principios

generales que rigen nuestro sistema hipotecario (vid., entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2003 y la Resolución de esta Dirección General de 6 de marzo de 2014).

Por ello, inscrita la opción de compra antes que la anotación de embargo, origen de la ejecución y adjudicación cuya inscripción ahora se pretende, es indudable que ésta no puede acceder al Registro, al oponerse principio tan esencial como el de tracto sucesivo –artículo 20 de la Ley Hipotecaria– que exige para la inscripción de todo acto o contrato el haberlo adquirido de un titular registral, y en este caso la persona contra la que se ha dirigido el procedimiento ya no lo era, al haber transmitido con anterioridad el inmueble a quien ahora figura ya en el Registro como dueño, en virtud de una compraventa en ejercicio de opción de compra inscrita con anterioridad a la anotación de embargo y por tanto preferente a esta, y su asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales, en tanto no se declare su inexactitud o nulidad –artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

Este principio de tracto sucesivo está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, que resultan de los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral, llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. En consecuencia, estando la finca inscrita en el Registro de la Propiedad –bajo la salvaguardia de los tribunales– a nombre de una persona distinta de aquella contra la que se ha dirigido el procedimiento, el anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción de la adjudicación derivada de una ejecución fundamentada en una anotación de embargo posterior a la inscripción de la opción, ya ejercitada, sin el consentimiento del actual titular registral, que adquirió por compraventa en ejercicio de dicha opción (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), o bien sin que el procedimiento se haya entendido con el actual titular registral.

El principio de tracto sucesivo es también expresión en el ámbito hipotecario del principio de interdicción de la indefensión procesal que consagra el artículo 24 de la Constitución, de modo que el titular registral no se puede ver privado de su derecho sin su consentimiento o sin haber intervenido en el correspondiente procedimiento judicial o administrativo.

3. Este es además un defecto insubsanable, tal como resulta del párrafo segundo del propio artículo 20 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo con el cual en el caso de resultar inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos cuya inscripción se pretende a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada, sin que sea aplicable la excepción prevista en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, en que el defecto sería subsanable, ya que resulta del Registro que el adjudicatario no es causahabiente del titular inscrito.

Por otro lado, no bastaría en este caso con la simple notificación en el procedimiento al actual titular registral, como plantea o defiende en su escrito el recurrente, ya que no es un tercer poseedor de la finca que ha sido objeto de ejecución, sino que es el titular del dominio en virtud de una inscripción que goza de preferencia respecto de la anotación de embargo que ha dado lugar a la ejecución y que por tanto no se puede ver afectado por esta.

Es más, la anotación preventiva de embargo en cuestión se debería haber cancelado en el momento en que se inscribió la compraventa en ejercicio de la opción, previa consignación del importe del precio de la compraventa, precisamente para destinarlo al pago de las deudas que dieron lugar al embargo anotado, como así se deduce del artículo 175 del Reglamento Hipotecario y de la doctrina reiterada por este Centro Directivo.

Por otra parte, el artículo 135 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá comunicar al Juzgado o Tribunal ante quien se sustancie un procedimiento ejecutivo, incluso cuando recaiga directamente sobre bienes hipotecados, la extensión de ulteriores asientos que puedan afectar a la ejecución», por lo que, al practicarse la

inscripción, de fecha 9 de agosto de 2019, inscripción de dominio a favor de «Numic Investing Team, S.L.», debió comunicarse a los juzgados que ordenaron la práctica de las anotaciones preventivas de embargo letras U y V.

En cualquier caso, el adjudicatario conocía, o debía conocer, que sobre la finca constaba inscrito un derecho de opción con anterioridad a la anotación del embargo del que deriva la ejecución y que dicho derecho de opción de compra fue ejercitado, inscribiéndose también la compraventa en el Registro, pues resulta de la publicidad inherente al Registro de la Propiedad y se hace mención de todo ello en el propio certificado de adjudicación.

La regla segunda del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, establece que, cuando en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo, aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. Así lo recoge también el mandamiento de cancelación presentado. En cambio, lo que sucede en este caso es precisamente que la titularidad del dominio resulta del ejercicio de una opción de compra inscrita con anterioridad a la anotación del embargo y que no se puede ver afectada por esta al gozar de prioridad registral.

4. Piénsese en el supuesto que se plantearía si, en este caso, la adjudicación derivada de la ejecución de la finca embargada hubiese sido inscrita en el Registro estando todavía vigente el derecho de opción inscrito, pero sin que todavía hubiese accedido al Registro el ejercicio en plazo de la opción. En tal supuesto, habría sido posible inscribir la adjudicación, pues la opción no cierra el Registro, pero también sería posible inscribir la posterior compraventa en plazo en ejercicio de la opción inscrita, que supondría por tanto la extinción de la inscripción de dominio a favor del adjudicatario (artículo 76 de la Ley Hipotecaria).

Es doctrina sentada por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 de julio de 2005, 30 de enero de 2006 y 26 de enero de 2015) que, como tiene declarado el Tribunal Supremo, con la inscripción, y, por efecto de la publicidad registral, el derecho de opción se impone erga omnes, de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho de opción de compra, pero sin que tal inscripción opere el cierre del Registro por lo que el propietario de una finca concedente de un derecho de opción de compra, aun después de su inscripción en el Registro, puede enajenar o gravar la cosa ya que tal derecho no implica prohibición de disponer o de enajenar y sí tan sólo una facultad preferente de adquirir a favor de optante, si bien cuando un ulterior comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita, ésta surte efecto contra ese comprador; esto es, que el derecho de opción registrado opera contra el subadquirente como derechohabiente que es del que concedió la opción.

5. En cuanto a la cuestión planteada por el recurrente relativa al alcance de la calificación registral de documentos administrativos, como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 18 de febrero de 2021), 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, 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 y los obstáculos que surgen del Registro, 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 no ha tenido intervención en el procedimiento objeto de la resolución, 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.

La eventual preferencia del embargo sobre la opción deberá ser apreciada en el procedimiento civil correspondiente.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 17 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.