

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16379 *Resolución de 2 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valdepeñas, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca.*

En el recurso interpuesto por don M. R. P. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo, por haberse realizado la misma mediante adjudicación directa, en vez de promoverse nueva subasta o la adjudicación a la propia Agencia Tributaria.

Hechos

I

Mediante una certificación del acta de adjudicación de bienes inmuebles, expedida el día 5 de septiembre de 2018, acompañada de mandamiento de cancelación de cargas, dictadas en expediente administrativo de apremio, se recogía el acuerdo de enajenación mediante subasta de una finca, procediéndose a su adjudicación directa, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación, y se ordenaba la cancelación de cargas, consecuencia de la ejecución.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento, presentado a las 10:00 horas del día 17/04/2019 con el asiento de presentación 754 del Diario 188, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, certificación de venta directa y mandamiento de cancelación de cargas expedidos y firmados electrónicamente, el 05/09/2018 por Doña C. M. G., Jefa de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación de la AEAT de Madrid, fue presentado el día y hora y bajo el asiento de presentación arriba indicados, en unión de instancia –sin fecha– en la que se hace constar la libertad de arrendamientos de la finca interesada, firmada, al parecer, por el adjudicatario, Don M. R. P.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1.º Tratándose de la ejecución administrativa por la Agencia Estatal de Administración Tributaria de la nuda propiedad de un inmueble, se verifica la adjudicación directa de expresado derecho a una persona física, mediante un acta de adjudicación directa de fecha 12 de junio de 2.018, sin que se ajuste al procedimiento regulado en los artículos 107 y 112 RGR tras su redacción dada por el RD 1071/2017, de 29 de diciembre.

2.º No consta el estado civil del adjudicatario, Don M. R. P.

3.º No resulta acreditada la autenticidad de la firma de la referida instancia.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1.º En cuanto al primer defecto, debe tenerse en consideración que los artículos 107 y 112 del Real Decreto 939/2005 por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, regulan la enajenación mediante adjudicación directa para el caso de que queden desiertas las subastas o concursos, y el levantamiento del embargo, una vez cubiertos los intereses y costas del procedimiento, determinándose en sus Disposiciones Transitorias tercera y cuarta las normas de aplicación, régimen y vigencia de los procedimientos iniciados antes y después de su entrada en vigor. Ahora bien, el citado Reglamento fue reformado por Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que entró en vigor el 1 de enero de 2.018, con la finalidad principal, según se determina en la propia exposición de motivos, de eliminar la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta a fin de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad, procediéndose a la reforma de los citados artículos en ese sentido. Sin embargo, la Disposición Transitoria Cuarta del RGR, que lleva como título "Régimen Transitorio de las Subastas", señala que las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subastas se aplicarán a los procedimientos [sic] iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018, con lo que cabría entender que las subastas declaradas desiertas entre el 1 de enero de 2.018 y el 1 de septiembre de 2.018 quedarían fuera de la regulación de la reforma. En el caso presente, en la certificación del acta de adjudicación presentada se señala que la subasta se celebró el 14 de febrero de 2.018 y que el acta de la adjudicación directa se dictó el 12 de junio del mismo año, es decir, después del 1 de enero de 2.018, fecha de entrada en vigor de la reforma, pero antes del 1 de septiembre de 2.018. Ahora bien, puesto que los artículos 107, 109 y 112 del RGR no regulan el desarrollo de las subastas, sino las consecuencias previstas por el legislador para el caso de que las subastas queden desiertas, no quedan sujetas al régimen establecido en la mencionada Disposición Transitoria cuarta, sino a la aplicación de la normativa introducida por el Real Decreto 1071/2017, y por tanto, a la imposibilidad de acudir a la adjudicación directa si la subasta quedó desierta. En su consecuencia, lo que corresponde tras el 1 de enero de 2.018, no es acudir a la adjudicación directa, sino, por aplicación de los reformados artículos 107, 109 y 112 del RGR, proceder a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o, si no se acuerda dicha adjudicación, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que la Administración acuerde la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados al amparo de la letra c) del artículo 107, esto es, en aquellos casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa, circunstancia que no consta en el presente caso. Todo ello es además conforme con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria (y 99 de su Reglamento) ya que no se entra a calificar el fondo de una resolución administrativa, sino la congruencia de dicha resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, así como los trámites e incidencias esenciales del mismo (RDGRN de 2 de abril de 2.018, y otras).

2.º En cuanto al segundo defecto, debe tenerse en consideración que conforme a los artículos 9.4 de la Ley Hipotecaria y 26 y 51.9.ªa) y b) de su Reglamento, las inscripciones contendrán, además de otras circunstancias, la persona a cuyo favor se practique la inscripción con expresión del D.N.I., nombre y apellidos, 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; circunstancias que no constan en el documento presentado.

3.º En cuanto al tercer defecto debe tenerse en consideración que, para que la declaración efectuada por una persona, a efectos de la práctica de los asientos

registrales, pueda considerarse auténtica, es preciso que su firma tenga tal autenticidad, bien por constar legitimada notarialmente, bien por realizarse o ratificarse ante el propio Registrador (cfr. Res. de 20-11-1987 y 20-10-2005, entre otras).

En su virtud,

Acuerdo:

Suspender con esta fecha la inscripción del documento presentado por los defectos anteriormente advertidos, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes.

De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de calificación, podrá (...)

Valdepeñas, a catorce de mayo de dos mil diecinueve.—La registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Josefa Porrás Delgado.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. R. P. interpuso recurso el día 5 de julio de 2019 mediante escrito con el siguiente tenor literal:

«Expone:

Que recibió del Registro de la Propiedad de Valdepeñas, resolución en la que se suspende la inscripción del documento recibido a las 10:00 horas del día 17/04/2019, con el asiento de presentación 754 del Diario 188, en base a la siguiente motivación: (...)

Por ello, esta parte se ve en la obligación de recurrir por los siguientes motivos:

1.º No es correcto lo alegado por el Sr. [sic] Registrador, que ve este asunto de una manera que perjudica abiertamente a esta parte. Efectivamente la disposición transitoria cuarta del RGR reformado por el RD 1071/2017, de 29 de diciembre, que lleva el título "Régimen Transitorio de Subastas", señala que las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subastas se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

Lo cierto es que los procedimientos iniciados antes del 1 de enero de 2018, efectivamente están fuera de la reforma, incluso del Régimen Transitorio previsto en el mismo.

Como se reconoce en la resolución, el acta de la subasta se celebró el 14 de febrero de 2018, por tanto, no le es de aplicación la reforma posterior y si el sistema existente hasta ese momento.

Es absurdo pensar que el legislador prevé otra cosa en este supuesto, ya que si ello fuera así, ¿qué razón tendría la disposición transitoria cuarta que lleva el título "Régimen Transitorio de Subastas", en la reforma posterior introducida por el RD 12071/2017?, por tanto, entiende este dicente que no ha de ser tan rebuscada la aplicación de la Ley y no ha de complicarse más que lo que la propia norma prevé, ya que esto trae graves perjuicios hacia los administrados, que están lejos, a modo de ver de esta parte, de lo que persigue el legislador.

Pero es que además y entiende este dicente que por si acaso, dado lo forzado del razonamiento legal, se motiva también con dos puntos más, que resulta que tampoco son correctos.

2.º No es cierto que no conste, toda vez que con la documentación, remitida en su día, figuraba la escritura de separación de bienes del exponente, con lo que quedaba debidamente acreditar su estado civil y su régimen matrimonial, como podrán comprobar si buscan los antecedentes en el expediente, salvo extravío en destino. Aun así, se

vuelve a remitir por si se extravió la documentación remitida en su día, que acredita su régimen matrimonial y estado civil.

3.º Se presenta anexo a este escrito, reconocimiento de firma del recurrente del documento remitido en su día. La firma no siempre la hace exactamente igual, pero la reconoce como suya mediante declaración jurada de que la que figura en el documento remitido es la suya.

A raíz de ahí, se produce una evidente falta de motivación válida en derecho. Así la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dice en su art.º

Artículo 35. Motivación.

1. Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho:

- a) Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos.
- b) Los actos que resuelvan Procedimientos de revisión de oficio de disposiciones o actos administrativos, recursos administrativos y procedimientos de arbitraje y los que declaren su inadmisión.
- c) Los actos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes o del dictamen de órganos consultivos.
- d) Los acuerdos de suspensión de actos, cualquiera que sea el motivo de ésta, así como la adopción de medidas provisionales previstas en el artículo 56.
- e) Los acuerdos de aplicación de la tramitación de urgencia, de ampliación de plazos y de realización de actuaciones complementarias.
- f) Los actos que rechacen pruebas propuestas por los interesados.
- g) Los actos que acuerden la terminación del procedimiento por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, así como los que acuerden el desistimiento por la Administración en procedimientos iniciados de oficio.
- h) Las propuestas de resolución en los procedimientos de carácter sancionador, así como los actos que resuelvan procedimientos de carácter sancionador o de responsabilidad patrimonial.
- i) Los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, así como los que deban serlo en virtud de disposición legal o reglamentaria expresa.

2. La motivación de los actos que pongan fin a los procedimientos selectivos y de concurrencia competitiva se realizará de conformidad con lo que dispongan las normas que regulen sus convocatorias, debiendo, en todo caso, quedar acreditados en el procedimiento los fundamentos de la resolución que se adopte.

Se establece que serán motivados con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, así como los que deben serlo en virtud de disposición legal o reglamentaria expresa. La conclusión final del precepto es que hay que motivar siempre o, al menos, siempre que se trate de actos en los que resulten afectados derechos e intereses de los ciudadanos, como es el caso de un expediente sancionador.

Esto es así por una doble razón:

- Por el principio de transparencia que debe presidir toda la actuación administrativa (y del que se derivará la confianza o, por el contrario, el despego ciudadano).
- Para posibilitar, en su caso, el control del acto, la verificación de su adecuación al fin, el principio garantizador que ha de impregnar toda la actividad pública.

La motivación supone que han de quedar acreditados los fundamentos de la resolución a efectos de su control posterior en relación en su adecuación al fin que se persigue. Esa motivación supone, para no producir indefensión, que la Resolución exprese debidamente los motivos en que se basa y sus fundamentos jurídicos de una manera clara y concisa, sin ambigüedades y diciendo exactamente en que se basa.

Pues bien, se trata del primer punto basado en una interpretación legal, que esta parte no comparte y que además entiende este dicente que es absolutamente contradictoria con lo que el legislador pretende hacer, a la que se acompañan otras dos como mera salvaguarda, una de ellas debe de tratarse de un extravía de la documentación, que en todo caso se subsana en este acto y la otra, derivada de lo irregular de las firmas de este dicente, al que le cuesta realmente conseguir hacer firmas iguales y algunas de ellas resultan poco reconocibles, pero que reconoce expresamente en este caso.

Por ello solicita:

Que se tenga por recurrido la citada nota de calificación ante la Dirección General del Notariado, en tiempo y forma, tal y como prevé el art.º 324 de la Ley Hipotecaria, en tiempo y forma y se ordene la inscripción de la propiedad descrita en el mismo.»

IV

La registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, emitió informe en defensa de la nota y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada el día 8 de julio de 2019 la interposición del recurso a la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, no se recibió alegación alguna por parte de la misma.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26, 99 y 110 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 13 de abril de 2000, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo, 27 de octubre y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019.

1. Son tres los defectos recurridos: el primero de ellos plantea la cuestión de si es inscribible una certificación de un acta de adjudicación directa, acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, cuando la subasta se celebró el día 14 de febrero de 2018; el segundo el de si deben constar las circunstancias personales del adjudicatario; y, el tercero si la instancia que se acompaña a la documentación presentada, y en la que el adquirente manifiesta que la finca se encuentra libre de arrendamientos, ha de tener o no la firma notarialmente legitimada, o de otra manera autenticada fehacientemente.

2. En cuanto al primer defecto: Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución:

– En el seno del procedimiento de apremio administrativo, se celebró subasta el día 14 de febrero de 2018 y tras su celebración resultó desierta tanto en primera como en segunda licitación, anunciándose la iniciación del trámite de adjudicación directa.

– La Mesa de la Subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 12 de junio de 2018 la enajenación directa y la adjudicación del bien.

La registradora suspende la inscripción al entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicitada por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 14 de febrero de 2018, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación el indicado día, fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018.

El recurrente se opone a la citada calificación por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta no rige en cuanto a este procedimiento, por haberse el mismo iniciado antes de la entrada en vigor de la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

3. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017.

En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: Se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminado la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta.

En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas.

Y, finalmente, lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta.

Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual: «Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar.

El debate se centra, no tanto en el alcance y significado de la reforma, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento».

Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concudiese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación.

Tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación

directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento).

El recurrente sostiene que hasta el 1 de septiembre de 2018, no entra en vigor la nueva normativa, pero como ya se ha expuesto, la regulación material de la cuestión entró en vigor el 1 de enero de 2018, y dicha fecha es anterior a la de la celebración de la subasta en el caso que nos ocupa, que fue el 14 de febrero de 2018, por tanto, una vez celebrada la subasta, debería haberse aplicado la nueva normativa, vigente desde el 1 de enero de 2018, que prohíbe la adjudicación directa.

En cuanto a la idea de que ya que hasta el 1 de septiembre de 2018 no entran en vigor las normas formales reguladoras de las subastas, tampoco entrará en vigor la normativa de fondo afectante a las mismas, con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de lo que se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarán en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibología alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación -artículos 97 al 107-, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018.

Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio.

Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de

subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto.

Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»).

Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio.

Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera del Código, conforme al cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento».

Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material.

Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades Locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos

tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación).

Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad».

Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Por lo que se refiere a la falta de motivación, alegada por el recurrente, ha de llamarse la atención, en que como él mismo sostiene, la registradora tiene una interpretación jurídica, que el recurrente no comparte, sobre la entrada en vigor de la norma aplicable al caso, y mal puede haber falta de motivación, cuanto el recurso discute los fundamentos de Derecho de la nota de calificación. La nota de calificación, expresa, en cada defecto, las normas jurídicas en las que se sostiene, además de Resoluciones de este mismo Centro Directivo, por lo que puede ser discutido el argumento de la registradora, pero no tacharlo infundado o falto de motivación.

4. En cuanto a segundo defecto poca interpretación cabe sobre el particular, puesto que el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, determina que los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma, por tanto, deben constar las circunstancias personales de la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, y dichas circunstancias no aparecen en el título presentado.

Alega el recurrente que dichas circunstancias aparecían en una documentación aportada al expediente, pero no es así, una cosa es que aportase dicha documentación en el procedimiento administrativo de apremio, y otra distinta que la haya aportado al Registro de la Propiedad, junto con el título inscribible, y que vuelva a aportar con el escrito de recurso, pero es doctrina reiterada de este centro directivo, que el recurso no puede fundarse en documentos que la registradora no tuvo a la vista en el momento de la calificación, como resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y de múltiples Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, citándose a modo de ejemplo las de 4 de noviembre de 2008 y 5 de febrero de 2009.

5. En cuanto al tercer defecto, es decir, el hecho de no resultar acreditada la autenticidad de la firma de la referida instancia, manifiesta el recurrente que la firma es

suya, y que no siempre es exactamente igual, pero no es ese el sentido de la nota de la registradora, no basta la afirmación del firmante de un documento complementario, de que es suya la firma, sino que la misma debe estar autenticada por alguno de los procedimientos previstos al efecto: legitimación notarial, reconocimiento ante la registradora o tratarse de firma electrónica reconocida, como resulta de la aplicación del artículo 110 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2000.

Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto, en cuanto a los tres defectos recurridos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 2 de octubre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.