

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12217** *Resolución de 28 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 2 a inscribir un acta de adjudicación librada en procedimiento de apremio fiscal y del correspondiente mandamiento de cancelación.*

En el recurso interpuesto por don J. L. F. G., jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vigo número 2, doña Margarita José Alconchel Saiz-Pardo, a inscribir un acta de adjudicación librada en procedimiento de apremio fiscal y del correspondiente mandamiento de cancelación.

#### Hechos

##### I

En procedimiento de apremio fiscal seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo se expidió acta de adjudicación de la finca registral número 81.904 del Registro de la Propiedad de Vigo número 2, librándose el oportuno mandamiento de cancelación.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Vigo número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se califica negativamente el precedente documento en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

De dicha certificación del acta de adjudicación resulta que celebrada subasta pública de la finca que se dirá a través del Portal de Subastas del BOE con número SUB-RC-2020-362020012010, la Mesa de la Subasta del Ayuntamiento de Vigo, en sesión celebrada en fecha 2 de diciembre de 2020, acordó la adjudicación a don J. J. V. M., con DNI/NIF. número (...), de la finca registral número 81904, por el precio de 1.671,51 euros. Asimismo, en dicha certificación consta: - Dentro del plazo concedido al adjudicatario fue completado el pago del precio del remate. - Asimismo con fecha 18 de enero de 2021, fue emitido informe de conformidad por parte de la Asesoría Jurídica Municipal, en los términos previstos en el apartado i) del artículo 104 bis del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. - La presente certificación constituye un documento público de venta a todos los efectos, solicitándose al Sr. Registrador de la Propiedad que quede extinguida la anotación preventiva hecha en el Registro a favor de este Ayuntamiento, así como, en su caso, las cargas anotadas con posterioridad a la que se ejecuta.

En dicho mandamiento de fecha 19 de enero de 2021 se acordó el levantamiento del embargo trabado sobre dicha finca, haciendo constar expresamente que, una vez aplicado el pago del remate a las deudas objeto del procedimiento administrativo de apremio, no ha resultado sobrante alguno a favor del adjudicatario, solicitándose la

cancelación de la anotación preventiva letra A, así como de las cargas posteriores a la ejecutada, si las hubiera.

Se observan los siguientes defectos subsanables:

– No constan todas las circunstancias personales del adjudicatario en el momento en que se realiza la adjudicación, esto es, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si está 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; y por último su domicilio.

– No consta la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo de subasta, y la notificación al mismo deudor, del acuerdo de enajenación de los bienes.

– No consta la firmeza de la resolución administrativa que ordena la cancelación de la anotación preventiva de embargo en el Registro.

Fundamentos de Derecho:

Se califican conjuntamente el certificado del acta de adjudicación y el mandamiento de cancelación, de conformidad con las resoluciones de la DGSJFP de fechas 22 febrero 1993, 15 octubre 2001, 7 de marzo de 2012, 11 de marzo de 2014 y 18 de septiembre de 2019.

– Resolución de la DGSJFP de fecha 30 de septiembre de 1990, según la cual, las resoluciones de las autoridades administrativas tienen la misma fuerza que las de los Tribunales ordinarios, siempre que dichos acuerdos sea firmes o ejecutivos, por haberse agotado los recursos contra los mismos. Por ello, la calificación del registrador ha de ajustarse a los límites impuestos por el artículo 99 RH, sin que pueda por tanto entrar a cuestionar el fundamento de la decisión adoptada. Ahora bien, goza el registrador de un mayor margen en la calificación de los documentos administrativos que en la de los judiciales, especialmente si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido. Doctrina reiterada en Resoluciones de fechas 23 de junio de 2016, 16 de junio de 2020, 3 de septiembre de 2020 y 17 de septiembre de 2020, que ponen de relieve cómo la mayor amplitud con la que cuenta el registrador para calificar los documentos administrativos en relación con los judiciales se acentuó con la nueva redacción dada al artículo 99 RH por el RD 3215/1982, de 12-11, de suerte que hoy en día, y según la consolidada doctrina de la Dirección General, puede el registrador calificar: la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidentes esenciales de éste, y la relación del mismo con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro.

– Resolución de la DGSJFP de fecha 21 de mayo de 2001: No se extralimita el registrador si considera defectuoso el procedimiento por falta de notificación de la subasta a la sociedad deudora, pues uno de los trámites esenciales que ha de comprobar el registrador en todo procedimiento es el de si se han cumplido las normas dirigidas a que los titulares afectados puedan tener las garantías previstas por las leyes a fin de evitar su indefensión. Doctrina reiterada en Resolución de 22 de junio de 2013.

– Resolución de la DGSJFP de fecha 10 de octubre de 2018: El informe favorable de los servicios jurídicos del órgano administrativo actuante no impide la calificación registral, pues, razona la Dirección General, el control de legalidad de los actos inscribibles corresponde al registrador. Doctrina reiterada en Resolución de 30 de noviembre de 2016. Doctrina reiterada en Resolución de 10 de octubre de 2018, en un caso de adjudicación en procedimiento de apremio seguido por la Seguridad Social en que el informe había sido emitido por los servicios jurídicos del ejecutante.

– Artículo 97 del Reglamento General de Recaudación, Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.–Valoración y fijación del tipo: “1. Los órganos de recaudación

competentes procederán a valorar los bienes embargados a precios de mercado y de acuerdo con los criterios habituales de valoración. 2. Cuando, a juicio de dichos órganos, se requieran especiales conocimientos, la valoración podrá efectuarse por otros servicios técnicos de la Administración o por servicios externos especializados. Los órganos de recaudación competentes podrán mantener un fichero actualizado de expertos en valoración de los diferentes tipos de bienes susceptibles de embargo. 3. 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”.

– Artículo 101 del Reglamento General de Recaudación, Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.–Acuerdo de enajenación y anuncio de la subasta: “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, pignoraticios 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. En caso de subastas de derechos de cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio se notificará también al arrendador o administrador de la finca, con los efectos y requisitos establecidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En la notificación se hará constar que, en cualquier momento anterior al de emisión de la certificación del acta de adjudicación de los bienes, o, en su caso, al otorgamiento de la escritura pública de venta podrán liberarse los bienes embargados mediante el pago de las cantidades establecidas en el artículo 169.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Practicadas las notificaciones a las que se refiere este apartado, para la celebración de la subasta electrónica transcurrirán 15 días como mínimo”.

– Artículo 99 del Reglamento Hipotecario: “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”.

Tal y como resulta de las anteriores resoluciones y del referido artículo 99, corresponde al Registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los tramites 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 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 art. 99 del R.H., en relación con los arts. 1, 20 y 40 de la L.H.

Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión (art. 24 de la constitución), y entre ellos, se encuentran, tal y como relacionan los anteriores artículos 97 y 101, la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo de subasta, y la notificación al mismo deudor del acuerdo de enajenación de los bienes.

- Artículos 3, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria.
- Artículos 174 y 175 del Reglamento Hipotecario.

El asiento que procedería practicar con base en el mandamiento presentado sería un asiento de cancelación, cuyas características son que es un asiento negativo y accesorio, ya que su misión es dejar sin efecto el asiento principal al que se refiere, y además es definitivo, lo que quiere decir que está llamado a publicar situaciones estables y definitivas, lo que implica que se acredite la firmeza, en este caso, de la resolución respectiva, lo que, a su vez, es una consecuencia del Principio de Seguridad Jurídica. Esta necesidad de firmeza en vía administrativa de la resolución que motive la práctica de la cancelación se configura como un requisito esencial para la práctica de cualquier asiento de cancelación, tal y como así resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de enero de 2009, regla general a la que también alude la Resolución de 12 de febrero de 2014.

- Artículo 51 del Reglamento Hipotecario: "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".

Tal y como establece el anterior artículo, no consta la mayoría de edad, estado civil y el domicilio del adjudicatario de la finca descrita.

En virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción y cancelaciones solicitadas.

Contra esta calificación cabe (...)

Vigo, a 4 de marzo de 2021 La Registradora (firma ilegible), Fdo: Margarita Alconchel Sáiz-Pardo.»

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 8 de abril de 2021 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho:

I. De conformidad con lo establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Asimismo, el artículo 325 c) dispone que estará legitimado para interponer este recurso el funcionario competente de quien provenga el mandamiento o título presentado.

II. La calificación negativa del Registro de la Propiedad de Vigo N.º Dos se fundamenta, en primer lugar, en la falta de indicación en los documentos administrativos de las circunstancias personales del adjudicatario en el momento en que se realiza la adjudicación, sobre la base de lo establecido en el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario.

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

“Artículo 103. Licitadores.

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

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

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

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

“Artículo 104 bis. Adjudicación y pago.

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

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

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

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

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

(...)

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

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

En el presente caso, celebrada y finalizada la subasta de la finca registral núm. 81904, 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 19/01/2021, y entregada al adjudicatario, también cumple con el contenido previsto en la letra i) del citado artículo 104 bis, esto es, en ella se recoge la transcripción de la propia acta en lo que se refiere al bien adjudicado y al adjudicatario, la acreditación de haberse efectuado el pago del remate y de haberse emitido en conformidad informe por parte del órgano con funciones de asesoramiento jurídico sobre la observancia de las formalidades legales en el procedimiento de apremio, haciéndose constar que queda extinguida la anotación preventiva de embargo efectuada en su día a favor de la Hacienda Pública.

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

Esta interpretación resulta conforme con los criterios hermenéuticos que determina el artículo 3 del Código Civil, a los que a su vez se remite el artículo 12 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, al disponer que, “las normas se interpretarán

según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”, resultando que la dicción literal del artículo 104 bis no deja lugar a dudas sobre el contenido de la certificación administrativa que ha de entregarse a los adjudicatarios de bienes subastados en los procedimientos administrativos de naturaleza tributaria.

No constan en el expediente administrativo las circunstancias personales relativas a la edad, estado civil y/o régimen económico de los licitadores, ni es posible conocerlas ya que el procedimiento de apremio no se ha seguido frente a ellos. 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 unas circunstancias personales que desconocen, 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, por lo que el recurso debe ser estimado en cuanto al primero de los defectos advertidos

III. En segundo lugar, se basa la calificación negativa que ahora se recurre en la falta de indicación en la certificación del acta de adjudicación de bienes de haberse practicado la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de subasta y la notificación del acuerdo de enajenación.

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

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

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

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

si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento.

Así pues, aunque el registrador deba revisar las formalidades de los documentos presentados, habida cuenta de los efectos que se derivan de su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (artículo 39 de la Ley 39/2015) y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo

Igualmente, esta facultad revisora debe ponerse en inmediata relación con el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública “ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”. Se requiere, pues, un doble requisito, a saber, el carácter ostensible de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que éste 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 el 22/03/2018 y la notificación del acuerdo de enajenación se practicó el 16/09/2020.

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

A mayor abundamiento, resulta manifiestamente incoherente la fundamentación jurídica de la nota de calificación negativa en este punto, puesto que se apoya en 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 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 por la Sra. Registradora se fundamenta en la Resolución de la DGSJFP de 21 de mayo de 2001, debería citar como trámites esenciales del procedimiento, en todo caso, la notificación de la providencia de apremio y de la diligencia de embargo, y no lo hace, sino que menciona, por el contrario, la notificación de la valoración y del acuerdo de enajenación.

Entendemos, por consiguiente, no acertada la calificación negativa por cuanto, de la documentación presentada no se desprende ninguna omisión palmaria y ostensible de los trámites esenciales del procedimiento administrativo 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, cuyo sentido y objetivo es, precisamente, el de revisar la legalidad de la actuación administrativa impidiendo la indefensión de los interesados.

IV. Por último, se califica negativamente el mandamiento de cancelación de embargo por no constar su firmeza, en base a lo establecido en los artículos 174 y 175 del Reglamento Hipotecario.

A este respecto, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento Hipotecario:

“Artículo 174.

La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido.

Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo primero del artículo 82 de la Ley cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción.

Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.”

Enlazando con lo argumentado en los apartados anteriores, se está partiendo de nuevo de una aplicación analógica entre las normas procesales y las normas del procedimiento administrativo, por lo que estimamos que la interpretación realizada por la Sra. Registradora tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Administración Tributaria Municipal. Esto es, no puede invocarse la aplicación de normas procedimentales propias del proceso civil a la actuación de la Administración Tributaria municipal, cuando su única norma rectora en el procedimiento de apremio es la Ley General Tributaria y el Reglamento General de Recaudación.

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

Siguiendo en este orden de ideas, la cancelación de la anotación que asegura el crédito del ejecutante resulta lógica si se piensa que el derecho que la carga atribuye al acreedor es el de realizar una sola vez la finca y aplicar la cantidad que se obtenga al pago de la deuda; no el de realizar la finca tantas veces como sea necesario hasta lograr la completa satisfacción de su derecho. Así, el propio artículo 104 bis del Reglamento General de Recaudación ordena extender un acta ordenando la cancelación de la anotación o inscripción ejecutada.

Respecto a esta cuestión, la DGSJFP, en su resolución del 23 de octubre de 1999 (RJ 1999\7679) concluye que “Por otra parte no puede desconocerse que el acta de la subasta es un documento público administrativo (cfr. artículo 46.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 148.5 Reglamento General de Recaudación), que por ello acredita fehacientemente [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 por resolución de la Administración. “Para que ello sea posible debe tratarse de expedientes en los que, en efecto, sea competente la autoridad administrativa para las correspondientes modificaciones sustantivas (que, por razón del principio de concordancia, han de tener reflejo tabular), y además que en el expediente se haya cumplido con las garantías legales, las cuales deben ser calificadas por el registrador en la medida que resulta del artículo 99 del Reglamento Hipotecario y, en particular, la de si el expediente ha sido seguido contra el actual titular registral.” (Resolución DGSJFP de 12 de febrero de 2014 (RJ 3017\2014).

En esta misma 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 del 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 SIC) 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.

En el expediente que ha provocado este recurso resulta que se ha presentado en el Registro de la Propiedad el documento administrativo emanado por la Administración actuante del que resulta 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, se 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 la cancelación en el Registro de la Propiedad sin que sea dable exigir una documentación distinta a la que ha sido objeto de presentación y calificación.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Vigo número 2, doña Margarita José Alconchel Saiz-Pardo, emitió informe en el que, dando por subsanado uno de los defectos con la documentación aportada con el escrito de recurso, mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 9, 18, 20, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 110 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 30 de septiembre de 1980, 24 de agosto de 1981, 22 de junio de 1989, 7 de septiembre de 1992, 27 y 28 de abril de 1995, 22 de octubre de 1996, 27 de enero y 29 de diciembre de 1998, 27 de marzo de 1999, 20 de julio de 2001, 21 de abril de 2005, 30 de enero y 5 de noviembre de 2007, 25 de marzo de 2008, 29 de enero de 2009, 9 y 27 de julio y 31 de octubre de 2011, 8 de marzo, 28 de abril y 1 de junio de 2012, 15 de enero y 29 de octubre de 2013, 2 de octubre de 2014, 28 de enero y 30 de noviembre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 11 de abril, 10 y 11 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de septiembre de 2020.

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

La registradora de la Propiedad de Vigo número 2 observa la concurrencia de los siguientes defectos: «- No constan todas las circunstancias personales del adjudicatario en el momento en que se realiza la adjudicación, esto es, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si está 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; y por último su domicilio. - No consta la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo de subasta, y la notificación al mismo deudor, del acuerdo de enajenación de los bienes. - No consta la firmeza de la resolución administrativa que ordena la cancelación de la anotación preventiva de embargo en el Registro».

En el recurso interpuesto por el jefe de dicha Unidad de Recaudación Ejecutiva se argumenta que se han cumplido estrictamente las normas que regulan el procedimiento de apremio en la Ley General Tributaria y en el Reglamento General de Recaudación y que la registradora ha sobrepasado los límites que para la calificación de los documentos administrativos fija el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

2. La resolución de este expediente debe comenzar por recordar la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el alcance de la calificación registral del acto administrativo. Como señala la Resolución de 3 de septiembre de 2019, la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la

Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

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

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

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

Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar.

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

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

3. En relación con el primero de los defectos consignados en la nota de calificación, se discute en el presente expediente si es suficiente la identificación del adjudicatario en una subasta administrativa sin resultar de la certificación presentada sus circunstancias personales completas.

El propio artículo 51.9.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario exige expresamente la constancia de la circunstancia de la mayoría 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 estar 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, apellidos y domicilio del otro cónyuge».

En el presente expediente se pretende la inscripción dominical de un inmueble por virtud de una adjudicación administrativa, derecho de propiedad que evidentemente queda afectado por el estado civil del adjudicatario y, caso de estar casado, por el régimen económico-matrimonial vigente.

Procede, por tanto, confirmar el defecto.

4. El segundo de los defectos objeto de impugnación consiste en no constar la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo de subasta, y la notificación al mismo deudor, del acuerdo de enajenación de los bienes.

Como ya puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 30 de noviembre de 2016, en la certificación de la adjudicación que se remite al Registro han de constar con claridad todas las circunstancias que afecten a los trámites esenciales del procedimiento, entre los que se encuentran los señalados por la registradora.

No obstante, tal y como resulta del preceptivo informe, la registradora da por subsanado este defecto a la vista de la documentación que se acompaña al escrito de recurso.

5. El tercero de los defectos hace referencia a la no constancia de la firmeza de la resolución administrativa que ordena la cancelación de la anotación preventiva de embargo en el Registro.

El artículo 110 del Reglamento General de Recaudación establece: «Inscripción y cancelación de cargas. 1. 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. 2. Asimismo, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores con relación a los créditos ejecutados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 175, regla 2.ª, del reglamento citado».

En cuanto a la necesidad de firmeza de la resolución que ordena la cancelación, en rigor, del citado artículo no resulta la necesidad de una específica declaración en tal sentido, pues la cancelación de la anotación es resultado de la adjudicación, mero desenvolvimiento y consecuencia de ésta, de tal manera que uno de los requisitos del certificado será la determinación de que queda extinguida la anotación expidiéndose mandamiento para tal fin.

Pero la falta de mención específica en el citado precepto reglamentario de este extremo no es suficiente para que el recurso prospere, pues, como ya declarara la Resolución de 22 de junio de 1989, y han reiterado otras posteriores como las de 14 de octubre de 1996 y 27 de enero de 1998, como regla general es necesaria la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad. La Resolución de 29 de enero de 2009 enfatiza la idea de que la firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento de cancelación en el Registro. Así se deduce claramente del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, no cabe sino confirmar el defecto.

En consecuencia, 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, 28 de junio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.