

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17214** *Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ayamonte a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don P. F. B. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ayamonte, don Antonio Alcántara Martín, a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

#### Hechos

##### I

Por decreto, de fecha 22 de diciembre de 2021, modificado por otro de fecha 23 de diciembre de 2021, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Sevilla, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1858/2015, se acordó adjudicar, entre otras, la finca registral número 26.679 del Registro de la Propiedad de Ayamonte a don P. F. B., haciéndose constar en el decreto que el estado civil del mismo era el de soltero.

##### II

Presentado el día 7 de enero de 2022 en el Registro de la Propiedad de Ayamonte cédula de notificación del referido decreto, junto con fotocopias de carta de pago y del justificante de la comunicación de la Plusvalía e instancia de libertad arrendaticia suscrita por don P. F. B., a través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Ayamonte, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En Ayamonte a veinticinco de enero de dos mil veintidós.

Antecedentes de hecho.

Primero.—Con fecha 07/01/2022, don P. F. B. presenta a las once horas y treinta minutos horas, cédula de notificación expedido el veintitrés de diciembre del año dos mil veintiuno por el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Sevilla, por el que en el procedimiento de ejecución hipotecaria 1858/2.015, seguido por Promontoria 227 BV contra la entidad Euromotocastro SL, se acuerda adjudicar a don P. F. B., la finca número 26679 del término municipal de Ayamonte, causando el asiento de presentación número 46 del Diario 172.

Documentos que se acompañan: focopias [sic] carta de pago y del justificante [sic] de la comunicación de la plusvalía, instancia de libertad arrendaticia suscrita por P. F. B.

Se advierte que es necesario acompañar dichos documentos al devolver al Registro el documento calificado.

Segundo.—En el día de la fecha el mandamiento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción total con arreglo a los siguientes:

Fundamentos jurídicos:

Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la

capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo.–En el presente caso:

Se acompaña fotocopia cédula de notificación.

1. El título formal para proceder a la calificación y/o inscripción del procedimiento de ejecución hipotecaria ha de ser el testimonio del decreto firme, que además debe presentarse conjuntamente con el mandamiento de cancelación de cargas, (en ambos casos han de ser títulos originales con su firma auténtica o si son firmados digitalmente con su correspondiente csv) para poder inscribir ambos. Artículos 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este caso se acompaña un mandamiento que ordena cancelar únicamente la nota marginal y no la hipoteca.

2. No se acredita la presentación, o en su caso, la declaración del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004 de 5 de marzo. Ley 16/2012, BOE 28/12/2012 y Artículos 254.5 de la Ley Hipotecaria, pues no se puede verificar el csv de la fotocopia que se acompaña.

3. No se acredita la autoliquidación del Impuesto correspondiente. Artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y 98 y 107 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, pues no se puede verificar el csv de la fotocopia que se acompaña.

4. La manifestación de la persona adjudicataria relativa a la situación arrendaticia de la finca ha de estar suscrita bien por acta notarial, bien por instancia ratificada ante el Registrador (Artículos 25 y 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos –Ley 29/1994, de 24 de noviembre).

5. El estado civil ha de ser acreditado con un certificado del registro Civil.

Tercero.–La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

#### Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Antonio Alcántara Martín, Registrador de la Propiedad de Ayamonte y su partido, provincia de Huelva, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender la inscripción ordenada, hasta la subsanación en su caso de los defectos observados. No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El registrador –Esta la firma del Registrador– Don Antonio Alcántara Martín, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario de Ayamonte y su partido, provincia de Huelva».

Presentada nuevamente el día 16 de marzo de 2022 en el Registro de la Propiedad de Ayamonte la titulación anterior, junto con mandamiento librado el día 4 de marzo de 2022 por duplicado por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Sevilla,

ordenando la cancelación de las cargas que gravaban, entre otras, la finca registral número 26.679 del término municipal de Ayamonte, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«En Ayamonte a 4 de Mayo de 2022.

Antecedentes de hecho.

Primero.—Con fecha 07/01/2022, don P. F. B. presenta a las once horas y treinta minutos horas, cédula de notificación expedida el veintitrés de diciembre del año dos mil veintiuno por el Juzgado de Primera Instancia N.º 11 de Sevilla, por el que en el procedimiento de ejecución hipotecaria 1858/2.015, seguido por Promontoria 227 BV contra la entidad Euromotocastro SL, se acuerda adjudicar a don P. F. B., la finca número 26679 del término municipal de Ayamonte, causando el asiento de presentación número 46 del Diario 172.

Dicho documento fue calificado conforme a la precedente nota de fecha 25 de Enero de 2022, y reingresado con fecha 16 de marzo junto con el documento presentado bajo el asiento 784 del diario 172, del siguiente tenor literal: don P. F. B., presenta, a las catorce horas, mandamiento por duplicado librado por el Juzgado de Primera Instancia N.º 11 de Sevilla de fecha cuatro de marzo del año dos mil veintidós, donde se tramita procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 1858/2015, a instancias de Caixabank SA contra Euromotocastro SL, por el que se ordena la cancelación de la anotación o inscripción de las cargas que gravan las fincas números 26679 y 26647, ambas del término municipal de Ayamonte, únicas pertenecientes a la demarcación de este Registro; siendo los citados documentos objeto de nueva calificación en fecha 7 de abril de 2022, conforme a la nota que antecede, por mí extendida en dicha fecha.

Que en fecha 22 de abril de 2022, ha sido recibido en esta Oficina fotocopias carta de pago y del justificante de la comunicación de la plusvalía e instancia de libertad arrendaticia suscrita por P. F. B.

Se advierte que es necesario acompañar dichos documentos al devolver al Registro el documento calificado.

Segundo.—En el día de la fecha el mandamiento al que se refiere el apartado anterior y a la vista de los nuevos documentos aportados, ha sido nuevamente calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que continúan impidiendo la solicitud de inscripción total con arreglo a los siguientes:

Fundamentos jurídicos.

Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo.—En el presente caso: A la vista de la nueva documentación aportada:

- Se entienden subsanados los defectos a que se refieren los apartados 1), 2) y 3) de la calificación por mí extendida el 25 de enero de 2022.
- Se reitera la calificación respecto de los defectos a que se refieren los apartados del 4) y 5) de dicha calificación porque no se entienden subsanados.

Tercero.—La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Don Antonio Alcántara Martín, Registrador de la Propiedad de Ayamonte, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Se reitera la calificación por mí extendida en fecha 25 de Enero del corriente año en cuanto a los apartados del 4) y 5) desestimando la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El registrador –Esta la firma del Registrador– Don Antonio Alcántara Martín, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario de Ayamonte y su partido, provincia de Huelva.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. F. B. interpuso recurso el día 16 de mayo de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Ante la negativa del Registro de la Propiedad de Ayamonte de inscribir mi finca urbana 26679: trastero (...) en Ayamonte al no acatar el artículo 4.1 reglamento IDAS «firma electrónica avanzada» y solicitándome irregularmente además el Registro Propiedad Ayamonte certificado del Registro Civil acredite mi estado civil.

Fudamentos [sic] de Derecho:

– Según recoge el artículo 4 de Reglamento IDAS la «firma electrónica avanzada» está vinculada de manera única, permite la identificación del firmante, ha sido creada con un alto grado de confianza y control exclusivo y está vinculada de tal modo que cualquier modificación ulterior de los mismos sea detectada. Por todo ello, toda la documentación señalada es firmada de forma electrónica siendo el titular firmante el único facultado para su realización, pudiendo ser completamente autenticada, debiendo ser admitida a todos los efectos.

La firma electrónica como tal está regulada, en primer lugar, en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, así como en el Reglamento (UE) N.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014, la firma electrónica reconocida es la firma electrónica avanzada basada en un certificado expresamente reconocido por el Ministerio de Industria y Comercio y debe estar generada mediante un dispositivo seguro de creación de firma. La firma electrónica reconocida tendrá, respecto de los actos consignaos en forma electrónica, el mismo valor que la firma manuscrita respecto de los consignados en papel, pudiendo ser verificada en todo momento.

Habiendo presentado en dicho registro el documento Plusvalía en la sede electrónica del Ayuntamiento de Ayamonte con su correspondiente CSV para su completa autenticación donde manifiesto y confirmo como único facultado para la realización con mi firma electrónica avanzada mi estado civil es soltero y finca no está arrendada en la sede electrónica del Ayuntamiento de Ayamonte:

<https://ayamonte.sedelectronica.es/document-validation.1>

CSV: (...)

Por todo ello, solicitar la inscripción de la finca urbana 26679 en el Registro de la Propiedad de Ayamonte.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el 23 de mayo de 2022 y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 326 de la Ley Hipotecaria; 13 y 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; el Reglamento (UE) n.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior y por el que se deroga la Directiva 1999/93/CE; la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; los artículos 51 y 110 del Reglamento Hipotecario; 159 y 187 del Reglamento Notarial; el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1954, 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994, 13 de abril de 2000, 6 de febrero de 2001, 4 de noviembre de 2011, 6 de marzo de 2012, 27 de febrero, 4 de julio y 30 de noviembre de 2013, 23 de enero de 2018 y 4 de enero y 2 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2020 y 8 de febrero y 4 y 23 de mayo de 2022.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad el testimonio de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados con ocasión de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria. En el decreto de adjudicación se hace constar que el estado civil del adquirente es el de soltero, y se acompaña aquel de una instancia firmada por el adjudicatario con firma electrónica presentada en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Ayamonte en la que manifiesta tanto su estado de soltero como la circunstancia de encontrarse la finca libre de arrendamientos.

El registrador suspende la inscripción porque considera que el título presentado adolece de dos defectos que impiden su inscripción: por un lado, la necesidad de que la declaración sobre la situación arrendaticia se formule bien mediante acta notarial, bien con firma puesta en presencia del registrador; y por otro, la necesidad de acreditar el estado civil del adjudicatario mediante el correspondiente certificado expedido por el Registro Civil.

2. Por lo que se refiere al primero de los defectos, relativo a la declaración sobre la situación arrendaticia de la finca adjudicada, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019, todo ello de conformidad con la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013

del artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuestión, sin embargo, ajena al presente expediente.

Es asimismo doctrina reiterada que, dadas las peculiaridades de la adquisición en virtud de ejecución forzosa, no debe exigirse estrictamente que sea el transmitente el que haga esta declaración y, puesto que en el procedimiento no hay trámites especialmente previstos para que la autoridad pueda llegar a hacer, en sustitución del propietario, esta afirmación, debe bastar la declaración de que la finca no se halla arrendada realizada por el nuevo propietario, que quien, a fin de cuentas, tiene, en caso de que la finca se halle arrendada, la obligación de notificar al arrendatario para que ejercite el retracto cuando el vendedor no cumplió la obligación de notificarle la venta que iba a realizar para que pudiera ejercer el tanteo (cfr. art. 25.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

A tal efecto, este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 8 de febrero de 2022) tiene declarado que, dadas las particularidades de la transmisión, dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador (cfr., asimismo, artículo 110 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de mayo de 1954, 13 de abril de 2000 y 6 de febrero de 2001).

3. En relación con el segundo defecto expresado por el registrador, relativo a la necesidad de acreditar la condición de soltero mediante el correspondiente certificado del Registro Civil, poca interpretación cabe. 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.

Específicamente, la circunstancia de encontrarse el adquirente soltero, casado, viudo, divorciado o separado es mención obligatoria –cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario–, si bien, y en lo que a la prueba del estado civil se refiere, tales situaciones no necesitan ser acreditadas sino que tan sólo serán las que resulten de las manifestaciones realizadas por los otorgantes de los documentos de que se traten. Así resulta de los artículos 159 y 187 del Reglamento Notarial para los instrumentos públicos, criterio que ha de regir de forma idéntica para los restantes títulos aptos para causar cualquier asiento registral, así como de la reiterada doctrina fijada por esta Dirección General en relación con los estados civiles de divorciado o separado judicialmente o de hecho (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la cual debe generalizarse a otros extremos que hoy ordinariamente no son acreditados con la prueba documental directa apropiada: la mayor edad, la nacionalidad española, la vecindad civil, el matrimonio, el régimen económico supletorio, la ausencia de incapacitación, la viudez o la soltería. Es claro que si se impusieran las soluciones que exige la mayor seguridad jurídica quedaría turbado el dinamismo del tráfico. Adviértase, además, que un cambio de doctrina pondría en cuestión la legalidad de múltiples asientos ya practicados (cfr. Resolución de 16 de noviembre de 1994).

En efecto, y según tiene establecido este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994, 4 de noviembre de 2011, 27 de febrero y 30 de noviembre de 2013 y 24 de enero de 2018), la mera manifestación del otorgante sobre su estado civil es suficiente cuando de lo que se trata es tan sólo de «complementar la identidad de la persona», como ocurre en el presente caso.

Por ello, no puede confirmarse la calificación registral en cuanto exige que se acredite el estado civil del adjudicatario con una certificación del Registro Civil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada respecto del primero de los defectos expresados en ésta y estimarlo respecto del segundo defecto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 10 de agosto de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.