

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4163 *Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Calafell, a inscribir una certificación de adjudicación dictada por la Tesorería General de la Seguridad Social en un procedimiento de apremio.*

En el recurso interpuesto por don J. G. S., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Debor Tarding, SLU», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Calafell, don Pedro Alfredo Álvarez González, a inscribir una certificación de adjudicación dictada por la Tesorería General de la Seguridad Social en un procedimiento de apremio.

Hechos

I

La Unidad de Recaudación Ejecutiva número 8 de la Tesorería General de la Seguridad Social en Barcelona, mediante certificación de fecha 15 de abril de 2025, acordó la adjudicación en procedimiento de apremio de la mitad indivisa de la finca registral número 31.397 del Registro de la Propiedad de Calafell a la mercantil «Debor Trading, SLU».

II

Presentada la citada certificación en el Registro de la Propiedad de Calafell, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El documento calificado dentro del plazo legal, de conformidad con los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, fue presentado según resulta del cajetín de este Registro en el mismo.

Hechos:

Se ordena la adjudicación de la mitad indivisa de la finca registral 31.397 de Calafell, en el procedimiento de apremio n.º 08152000061041 que instruye la Tesorería General Seguridad Social, contra doña R. M. G. F., a favor de Debtor Trading SL.

No puede practicarse la inscripción por los siguientes motivos:

– No se acredita la notificación y consentimiento del actual titular registral de la totalidad de la finca, la sociedad Real Invest Corp 2001, SL, que la adquirió por el título de aportación social, en virtud de la escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, el día uno de agosto de dos mil veinticuatro, número 7208 de protocolo, e inscrita en el Registro en fecha 4 de septiembre de 2024.

No obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del R.H. 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 del procedimiento, la

intervención que en éste ha tenido el titular registral, y los obstáculos que surjan del Registro. La Resolución de 27 de agosto de 2020 (BCNR-81, BOE 28-9, ref. BOE 11326) declara por su parte, invocando el artículo 101 del R.H., que este ámbito competencial del registrador no supone pronunciamiento definitivo alguno en cuanto a la validez intrínseca del acto administrativo cuya inscripción se pretende, extremo que queda reservado a la competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Por consiguiente, resuelvo suspender la inscripción de la adjudicación de la mitad indivisa de la finca 31.397 a favor de Debor Trading SL, y consiguientemente la práctica de las cancelaciones ordenadas en el mandamiento, por deberse despachar ambos documentos conjuntamente, conforme señala la resolución de la Dirección General de Registros de 11 de marzo de 2014, por la concurrencia del defecto mencionado.

Fundamentos de Derecho:

– Artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323, 1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...).

Calafell. El Registrador don Pedro-Alfredo Álvarez González Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Alfredo Álvarez González Registrador/a Titular de Registro de la Propiedad de Calafell a día veintitrés de mayo del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Tortosa número 2, doña María Francisca Hernández Jiménez, quien confirmó la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Calafell.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, J. G. S., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Debor Tarding, SLU», interpuso recurso el día 22 de julio de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primero. (...).

Segundo. De los motivos sobre los que se ampara el Recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

A)

Fijación de términos u debate.

A tal fin es evidente, y a juicio del recurrente y con los debidos respetos, que la premisa de la que parte el Sr. Registrador de la Propiedad no resulta cierta y carece de amparo legal, en tanto la mentada calificación no puede contradecir, en modo alguno, ni hacer ilusorio o impracticable lo dispuesto por la autoridad competente (la TGSS) en un trámite o procedimiento cuya competencia solo a ella corresponde so pena de vulnerarse los artículos 117 y 118 de la Constitución Española (ver Resolución de la DGRN de 7 de mayo de 1999, [...]).

Pues bien, en primer lugar, debe advertirse que no es competencia del Sr. Registrador la fiscalización de trámites de cualquier ejecución forzosa en tanto dichos

trámites haya sido llevados a término por la autoridad competente conforme a derecho tal y como aquí acontece.

Es evidente que el Sr. Registrador, y a los efectos de la inscripción del título legítimo del adjudicatario emitido por la autoridad competente, introduce, como luego referiremos, una exigencia, y carente de amparo legal, cual resulta la acreditación de la notificación y consentimiento, en el procedimiento de apremio, del actual titular del dominio de la finca objeto de ejecución y adjudicación, supeditando la efectividad del título dictado por la autoridad competente (y uno de los efectos es la propia inscripción registral) a la concurrencia de la notificación y consentimiento del tercer poseedor (Real Invest Corp 2001, S.L).

Y en segundo lugar, debe partirse de la premisa que la inscripción del dominio de Real Invest Corp 2001, S.L, deviene de un título (escritura notarial) de aportación formalizada en fecha 1 de agosto de 2024, e inscrito en fecha 4 de agosto de 2024, es decir, con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas de fecha 11 de abril de 2024 librada por el propio señor registrador con causa del expediente de apremio incoado por la TGSS contra la ejecutada doña R. M. G. F.

Reproducimos el contenido registral de la anotación de embargo y de la expedición de la certificación de cargas de fecha 11 de abril de 2024: (...).

Este dato, de por sí, es inferido de una actuación fraudulenta tanto por parte de la ejecutada como de la sociedad a la que aporta el bien y en la que evidentemente aquélla resulta ser socia por aportación del inmueble que se halla en proceso de apremio, pero, lo más relevante, es que la propia anotación de embargo y la nota marginal de la expedición de la certificación de dominio y cargas ya avisa, con efectos erga omnes, de dicha circunstancia de ejecución forzosa en el que se halla el inmueble dada su trascendencia pública y exactitud, por lo que bien pudiera haberse personado en el procedimiento, informándose y hacer valer, en su caso sus derechos dominicales frente a dicha ejecución forzosa.

B)

Improcedencia de la exigencia del Sr. Registrador de acreditar la comunicación y consentimiento, del procedimiento por parte del actual titular registral de la finca con base en un título otorgado, e inscrito, con posterioridad a la certificación de dominio y cargas.

La expedición de la Certificación de Dominio y Cargas en el expediente de apremio incoado ver la TGSS, con constancia ver nota marginal, surtirá los efectos de la notificación frente a terceros por ende quedando excepcionada o excluida, a efectos de inscripción, la notificación a titulares de derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal de expedición de la certificación de cargas y dominio.

Y teniendo por finalidad la expedición de la Certificación de Dominio y Cargas el no ser necesaria la expresión individualizada de los asientos de los titulares anotados o inscritos con posterioridad a la nota marginal para que puedan en su día ser cancelados.

En efecto, y para dar solución a la problemática suscitada por las calificaciones con defectos del Sr. Registrador de Calafell, debemos exponer:

Primero, traer a colación, que la normativa procesal civil –L. E. Civil– resulta aplicable y extensible, con el carácter de supletorio, a los procedimientos de apremio en el ámbito administrativo de la Seguridad Social, y por ende de aplicación los artículos 656, 659 LEC (artículo 659.LEC: “...A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...) 2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación...” y correlación con los artículos 132 LH y 226 RH, tal y como así se sostiene, entre otras, en resoluciones de la

DGRN/DGSJFP, por todas la de fecha 3 de julio de 2015 (...) también publicado en el "BOE" núm. 192, de 12 de agosto de 2015, discutiéndose nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Palencia número 2, doña Ana María Crespo Iribas, por la que se suspende la inscripción de una certificación de adjudicación y mandamiento de cancelación derivado de un procedimiento de apremio administrativo incoado por la TGSS acogiendo el recurso revocando la calificación del señor registrador y consolidar como doctrina la aplicación de la regulación de la LEC, y que reproducimos del siguiente tenor literal:

"...Texto original.

En el recurso interpuesto por doña I. V. R., letrada de la Administración General de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Palencia número 2, doña Ana María Crespo Iribas, por la que se suspende la inscripción de una certificación de adjudicación y mandamiento de cancelación derivado de un procedimiento de apremio administrativo.

Fundamentos de derecho: (...).

2. Atendiendo a la normativa aplicable, el procedimiento de apremio en el ámbito administrativo de la Seguridad Social, si bien con algunas especialidades incluidas en su Reglamento, sigue el esquema y la tramitación recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la realización forzosa de los bienes trabados.

De esta manera, el sistema previsto en nuestro procedimiento de ejecución prevé una relación diferente con el proceso en consideración a los anotantes o terceros que adquieren algún derecho con reflejo registral con anterioridad al momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en comparación a aquéllos que lo verifican una vez expedida y hecha constar la misma por nota marginal. Como indica el artículo 659 de la mencionada Ley de Enjuiciamiento Civil en sus apartados primero y segundo: '2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna. Pero, acreditando al Secretario judicial responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten. 3. Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el Secretario judicial, en su caso'. Dichas notificaciones producen un efecto de conocimiento y advertencia de la existencia de la inminente ejecución y adjudicación para los terceros que ostenten algún derecho o pretensión sobre el bien y que hubieran reflejado su posición en el Registro, para que si lo desean puedan intervenir en el proceso. Este conocimiento se produce de manera automática para el supuesto de que cuando sus títulos accedan al Registro ya se haya hecho constar dicha nota al margen del embargo que entra en fase de realización.

Pero este efecto de publicidad no sólo se produce para los acreedores o titulares de derechos inscritos con posterioridad al embargo que se ejecuta, sino que la certificación expedida por el registrador sirve igualmente para el tribunal actuante, para que conocer la situación de la finca: por un lado, la titularidad a efectos de comprobar la aparición de un hipotético tercer poseedor; por otro, la existencia de cargas y gravámenes, unas previas a la propia que se ejecuta y que han de servir para hacer una correcta valoración del bien y otras posteriores que se cancelarán y que por ello pueden intervenir en el

proceso, bien para ejercitar tercerías, evitar su realización, o para resultar beneficiarios del sobrante existente en la subasta o adjudicación...”.

Segundo, alcance de la constancia de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas que “...advierte a cualquier tercero de esta circunstancia y le permite personarse en el procedimiento y ejercer las actuaciones que a su derecho convenga...” que viene así reconocido en la Resolución de 2 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, publicado en “BOE” núm. 201, de 24 de julio de 2020, páginas 56844 a 56847, del siguiente tenor:

“...4. Sin embargo, existen razones de mayor peso que conducen a entender que el defecto no puede mantenerse. La entidad mercantil adquirente por vía de cesión de la titularidad del crédito hipotecario ha tenido conocimiento al inscribir su derecho de la pendencia de un procedimiento de ejecución de la referida hipoteca. La constancia de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas (artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) advierte a cualquier tercero de esta circunstancia y le permite personarse en el procedimiento y ejercer las actuaciones que a su derecho convenga...”.

La propia Dirección General de Registro y del Notariado, en su Resolución de 24 de agosto de 1981 (...) señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 225 y 226.2 RH la notificación de la existencia del procedimiento judicial prevista en el entonces vigente artículo 131, regla 5, LH debía realizarse también a quien tuviera presentado un título en el Registro que pudiera provocar un asiento de inscripción o anotación, pero con anotación anterior a la expedición de la nota marginal de la Certificación de Cargas, entonces de la regla 4.ª del artículo 131 LH, pero no respecto de las anotadas o inscritas con posterioridad a dicha nota:

“Fundamentos de Derecho: (...).

Tercero. Que la nota marginal que debe extender el Registrador al expedir certificación registral exigida en la indicada regla 4.ª del artículo 131 de la Ley tiene como fundamento hacer constar en el Registro la incoación del procedimiento entablado a fin de que pueda ser concedido los futuros adquirentes del inmueble hipotecado, o en su caso los interesados, que les sirva a la vez de notificación a los efectos procesales oportunos, entre los cuales se encuentra el de poder intervenir en la subasta, así como que no sea necesaria la expresión individualizada de sus respectivos asientos para que puedan en su día ser cancelados, tal como establece la regla 17 del mencionado artículo 131 y el artículo 233 del Reglamento Hipotecario.

Cuarto. En cambio, que a los titulares de cargas o derechos reales inscritos con anterioridad a la expresada nota marginal, pero posteriores a la inscripción de la hipoteca en fase de ejecución, se hace preciso según la regla 5.ª de dicho artículo 131 notificarles la existencia del procedimiento para que en su día, habida cuenta el sistema de purga establecido por la Ley, pueda ser ordenada por el Juez que entiende del mismo la correspondiente cancelación, y el Reglamento Hipotecario al desarrollar esta materia en los artículos 225 y 226-2.º va indicando quiénes son estos titulares a los que es necesario notificar, y entre ellos y a los efectos de este recurso interesa destacar que aparece designado aquél que tiene presentado un título en el Registro que pueda provocar un asiento de inscripción o anotación, lo que está plenamente justificado, dado que la fecha de estos asientos si se lleva a cabo su práctica es según el artículo 24 de la Ley la del asiento de presentación, y de ahí que sea ajustada a derecho en términos generales, y sin perjuicio de lo que después se verá en este caso concreto, la nota de calificación que señale que al titular de un embargo anotado con anterioridad a la fecha de la nota marginal practicada es rigurosamente preceptivo que se realice la notificación legalmente establecida.

Esta Dirección General entiende que procede:

1.º Declarar ser necesario el realizar la notificación prevenida en la regla 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria a la persona que tenga presentado un título en el Libro Diario con anterioridad a la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas que previene la regla 4.a del mencionado artículo (art. 226, 2.º Reglamento Hipotecario),

2.º Revocar el Auto apelado y la nota del Registrador en cuanto que en el presente recurso aparece cumplida la anterior exigencia...”.

Y, por tanto, quedando, sólo, excluidos de toda comunicación los adquirentes de derechos con posterioridad a la nota marginal de expedición de cargas, pues en este caso la nota marginal hace las veces de notificación, citándose la STS (Civil) de 22 de abril de 1987, Pte.: Santos Briz, Jaime (...):

“...Sexto.

Por último, en los motivos quinto y sexto, con el mismo apoyo procesal en el número 5.º del artículo 1692 de la ley de Enjuiciamiento Civil, se aduce la infracción del principio de que donde la ley no distingue no debemos distinguir, y de la aplicación indebida de la doctrina de la Dirección General de los Registros que menciona la sentencia recurrida. Ambos motivos deben decaer; el quinto porque, (...). Y el motivo sexto porque la doctrina llamada jurisprudencial de la Dirección General de los Registros, si bien no es propiamente jurisprudencia, dado el carácter administrativo del Centro que resuelve, sin embargo es usual concederle una reconocida autoridad: sobre todo en los casos en que, como el ahora debatido, ninguna otra doctrina o normas se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro Directivo; doctrina que hace suya este Tribunal, puesto que efectivamente la nota marginal que ordena la regla 4.º del artículo 131, da a conocer a todo adquirente posterior a derechos sobre los bienes hipotecados que existe ha incoado el procedimiento judicial sumario y el juzgado en que se sigue, a fin de que pueda intervenir en el procedimiento para defender tales derechos, en las diligencias posteriores al momento en que se acredite su derecho ante el juzgado, facultad que no ejercitaron los recurrentes. Doctrina muy razonable que impide estimar el último de los motivos...”.

En análogos términos, Res. DGRN/DGSJFP de 21 septiembre de 2018. Registro de la Propiedad (...):

“...conforme al cual la calificación del Registrador se ha de extender, entre otros extremos, no sólo al hecho de que se haya notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación...”.

Ya, más recientemente, la Res. DGRN/DGSJFP de 15 octubre de 2024. Registro de la Propiedad (...), no deja lugar a dudas que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas opera como una condición resolutoria cuyo efecto es que determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la carga base del procedimiento:

“Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación con la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento.

Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores al mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2 y 134.1 de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen, por esta razón, requisito esencial del procedimiento (...).

Podemos concluir que son dos los principales efectos de esta nota marginal: El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar. El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución con la finalidad de que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Igualmente sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan. La certificación de cargas fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, de forma que cualquier alteración posterior no modifica dicha situación...”.

O la Res. DGRN/DGSJFP de 6 febrero de 2023. Registro de la Propiedad (...) incidiendo en los efectos de la nota marginal de expedición de la Certificación de Cargas “...sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan...”.

“Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores al mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2 y 134.1 de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen, por esta razón, requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002).

Podemos concluir que son dos los principales efectos de esta nota marginal:

El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar.

El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución con la finalidad de que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Igualmente sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan.

La certificación de cargas en definitiva fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, de forma que cualquier alteración posterior no modifica dicha situación.

La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento, para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad, de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase yacente, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho”.

Y en igual sentido los artículos 122.2 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social en relación con el artículo 175.2.^a del Reglamento Hipotecario y su acomodo a la legislación hipotecaria respecto de la expedición y alcance de la Certificación de dominio y cargas.

Y en igual sentido el art. 132.2 LH “...2. Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación...”.

Corolario es que “... nota marginal surtirá los efectos de la notificación...” y así el vigente titular registral, con inscripción posterior a la nota marginal de expedición de la certificación y por tanto adquirente voluntario, ha tenido conocimiento de la existencia del procedimiento de apremio con causa en la escritura notarial de aportación, de la que debe obrar copia en este Registro con ocasión de su inscripción, y constancia de la expedición de la oportuna certificación continuada para dicho otorgamiento, por lo que, además, ha podido comparecer el tercer poseedor en el procedimiento de apremio y hacer valer sus hipotéticos derechos y por norma quedando excluido de posteriores notificaciones con causa en el procedimiento de apremio administrativo.

Segundo, que asimismo se sustenta este Recurso en el artículo 674 LEC, de aplicación al procedimiento de apremio administrativo, y el valor y alcance del mandamiento cancelatorio de las cargas, anotaciones e inscripciones posteriores “... incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656...”:

Artículo 674. Cancelación de cargas (...).

Y de lo que se desprende que deviene la cancelación de las anotaciones e inscripciones posteriores al de la anotación causante del inicial embargo en el procedimiento de apremio incoado por la TGSS.

Tercero.

Por todo lo expuesto, procede la revocación de las calificaciones del Sr. Registrador y ordenar la inscripción del título aportado por “Debor Trading, SLU” y la cancelación de las anotaciones e inscripciones posteriores al embargo trabado y anotado en el procedimiento de apremio causante de la adjudicación dicha».

V

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 20, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria; 654, 656, 659, 662, 670, 672 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 140, 143 y 175 del Reglamento Hipotecario; 104, 120 y 122 y la disposición final primera

del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1997, 11 de abril de 1991, 22 de febrero de 1993, 25 de noviembre de 2002 y 21 y 23 de julio de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de mayo de 2021 y 3 de julio de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a inscribir una certificación administrativa que recoge la adjudicación en procedimiento de apremio seguido ante la Tesorería General de la Seguridad Social de la mitad indivisa de una finca registral por el hecho de no constar la oportuna notificación al actual titular registral que inscribió su derecho con posterioridad a la anotación de embargo y a la nota de expedición de la certificación de dominio y cargas.

2. Plantea el recurrente, en primer lugar, la imposibilidad o improcedencia de que el registrador revise en su calificación decisión adoptada en un procedimiento administrativo por el órgano competente.

A este respecto hay que recordar que la doctrina de este Centro Directivo señala que es preciso analizar el alcance de la calificación registral de los documentos administrativos. Dispone el 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».

Por ello, la calificación del registrador ha de ajustarse a los límites impuestos por el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, sin que pueda por tanto entrar a cuestionar el fondo, 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. En este sentido, las Resoluciones de 30 de septiembre de 1980, 23 de junio de 2016, 16 de junio y 3 y 17 de septiembre de 2020, 4 de febrero de 2021 y 11 de abril y 23 de mayo de 2023, 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 del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, 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.

También es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro (cfr. Resoluciones de 12 de febrero y 9 y 11 de julio de 2014, 1 de abril y 7 de octubre de 2015, 30 de noviembre y 12 de diciembre de 2016, 25 de abril, 19 de julio, 10 de octubre y 8 de noviembre de 2018, 6 y 13 de febrero, 21 de junio, 8 de agosto y 25 y 31 de octubre de 2019, 2, 3, 16 y 17 de junio, 3 de septiembre y 3 de diciembre de 2020, 27 de enero, 28 de junio y 6, 22 y 23 de julio de 2021, 18 de enero y 11 de abril de 2022, doctrina reiterada en Resoluciones de 9, 22, 24 y 30 de mayo, 6, 7 y 21 de junio, 4, 10, 11, 23 y 26 de julio y 2, 3, 5 y 27 de septiembre de 2019, 21 de febrero de 2020 y 6 de marzo de 2023).

La Resolución de 27 de agosto de 2020 declara por su parte, invocando el artículo 101 del Reglamento Hipotecario, que este ámbito competencial del registrador no supone pronunciamiento definitivo alguno en cuanto a la validez intrínseca del acto administrativo cuya inscripción se pretende, extremo que queda reservado a la competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa. Como señala la Resolución de 20 de julio de 2022 la presunción de legalidad de los actos administrativos (artículo 39 de la mencionada Ley 39/2015) lo es únicamente a los efectos de las partes en el procedimiento, pero no respecto de terceros, y para que estos últimos se produzcan, previa su inscripción en el Registro de la Propiedad, es preciso cumplir con las exigencias registrales de legitimación, fe pública, prioridad; añadiendo que las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están revestidos los actos administrativos, lo único que significan a efectos registrales es, como ya pusiera de relieve la Resolución de 27 de marzo de 1999, la especial regulación que de la calificación registral de los documentos y actos administrativos hace el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Por lo tanto y pese a lo argumentado por la recurrente, a través de su representado, la actuación del registrador calificando si los titulares registrales de la finca han tenido o no la oportuna intervención en el procedimiento está dentro del ámbito que prefigura el artículo 99 del Reglamento Hipotecario para el control de legalidad registral de los actos administrativos susceptibles de inscripción.

3. Respecto de la cuestión de fondo objeto de recurso, ha de concluirse que el defecto apreciado por el registrador no puede mantenerse.

Atendiendo a la normativa aplicable, el procedimiento de apremio en el ámbito administrativo de la Seguridad Social, si bien con algunas especialidades incluidas en su Reglamento, sigue el esquema y la tramitación recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la realización forzosa de los bienes trabados.

De esta manera, el sistema previsto en nuestro procedimiento de ejecución prevé una relación diferente con el proceso en consideración a los anotantes o terceros que adquieren algún derecho con reflejo registral con anterioridad al momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en comparación a aquéllos que lo verifican una vez expedida y hecha constar la misma por nota marginal.

Como indica el artículo 659 de la mencionada Ley de Enjuiciamiento Civil en sus apartados primero y segundo: «2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten. 3. Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, en su caso».

Dichas notificaciones producen un efecto de conocimiento y advertencia de la existencia de la inminente ejecución y adjudicación para los terceros que ostenten algún derecho o pretensión sobre el bien y que hubieran reflejado su posición en el Registro, para que si lo desean puedan intervenir en el proceso. Este conocimiento se produce de manera automática para el supuesto de que cuando sus títulos accedan al Registro ya se haya hecho constar dicha nota al margen del embargo que entra en fase de realización.

Incluso la doctrina de este Centro Directivo nos recuerda que los efectos de notificación que ejerce la señalada nota marginal no son iguales en el procedimiento de

ejecución hipotecaria que en el de una ejecución ordinaria o u procedimiento de apremio administrativo que provoque la práctica de una anotación de embargo. Como recuerda la Resolución de 31 de mayo de 2021:

«En efecto, antes de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1992, iniciado el juicio ejecutivo y trabado el embargo, no se preveía notificación alguna a los titulares de derechos sobre el bien embargado adquiridos con posterioridad a la traba.

Los artículos 1490 y 1494 de dicho texto contemplaban la hipótesis de ejecución de una primera hipoteca (no de un embargo) con existencia de hipotecas posteriores al bien a ejecutar, constituidas con anterioridad al inicio de la ejecución de aquélla, y, en tal caso, era razonable que a los titulares de estas segundas o posteriores hipotecas se les permitiera, bien evitar la ejecución pagando el crédito hipotecario preferente, bien participar en el avalúo del bien ejecutado, pues de ello dependería la suerte de su derecho, constituido durante la fase de yacencia de la hipoteca.

Extender a los titulares de derechos recayentes sobre un bien ya embargado en juicio ejecutivo el mismo sistema que originariamente se previó para los titulares de segundas o posteriores hipotecas constituidas antes del inicio de la ejecución de la primera, no sólo carece de verdadero fundamento, pues la anotación del embargo ya advierte a aquéllos de la muy probable e inminente ejecución y de la fragilidad de su derecho, sino que agrava injustamente la situación del actor, y ello porque se permitiría que el deudor, luego de haber sido embargado, pueda provocar, por su exclusiva actuación, dilaciones y encarecimientos en el procedimiento».

(...) A las consideraciones anteriores puede añadirse que los principios de la “*perpetuatio legitimationis*” y eficacia de la cosa juzgada no permiten interpretar los artículos 656, 659 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como trámites esenciales cuya omisión pueda determinar la nulidad del procedimiento; esta consideración sólo puede sostenerse respecto de los titulares de segundas hipotecas constituidas durante la yacencia de la primera, cuando se ejecuta ésta; pero tratándose de derechos adquiridos sobre el bien a ejecutar cuando ya consta en el Registro la anotación de embargo, habrá de entenderse que tales comunicaciones constituyen simplemente una forma activa e individualizada de publicidad registral.

Las argumentaciones anteriores armonizan, además, con el criterio restrictivo que la Ley Orgánica del Poder Judicial adopta en sede de nulidad de las actuaciones judiciales (cfr. artículos 238 y siguientes), pues no pueden ser considerados como trámites esenciales del procedimiento aquellos que derivan de una actuación unilateral del ejecutado, realizada de espaldas al proceso, una vez iniciado éste y anotada la traba, pues su omisión no causa indefensión, ya que, cuando los titulares posteriores adquirieron su derecho, pudieron conocer perfectamente, por el contenido del Registro, la concreta situación jurídico-real del bien adquirido, y es a ellos a quienes incumbe estar alerta para intervenir en las actuaciones de ejecución; es más, si inscribieron su derecho, conforme al artículo 434.3.º del Reglamento Hipotecario, en la nota de despacho de su título se les habrá advertido de la existencia del embargo anotado.

En este sentido el artículo 660.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que “la ausencia de las comunicaciones del Registro o los defectos de forma de que éstas pudieran adolecer no serán obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble en la ejecución”.

Por lo tanto, no es requisito necesario para poder practicar la inscripción del decreto de adjudicación y del correspondiente mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución ordinario el hecho de que no se haya expedido certificación registral en el mismo y de hecho así lo reconoce también el propio registrador en su informe en defensa de la nota».

4. En el presente caso consta que el actual titular registral de la finca adquirió su propiedad por medio de escritura notaria otorgada el día 1 de agosto de 2024, escritura que fue objeto de inscripción el día 4 de agosto de ese mismo año. La anotación preventiva de embargo en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social y la nota

marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas se practicaron el día 11 de abril de 2024. Por tanto, el titular registral de la finca conocía la existencia del procedimiento de apremio, no solo porque ya constaba la referida nota marginal de expedición de certificación, sino por la misma anotación de embargo, por lo que no puede ahora exigirse una notificación específica para poder inscribir la certificación del acta de adjudicación y el correlativo mandamiento de cancelación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 22 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.