

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1574** *Resolución de 15 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cangas de Onís a inscribir un certificado de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas derivado de un procedimiento de apremio administrativo.*

En el recurso interpuesto por don A. C. P., Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Asturias, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cangas de Onís, doña Ana Julia Marlasca Morante, a inscribir un certificado de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas derivado de un procedimiento de apremio administrativo.

Hechos

I

Del certificado expedido el día 19 de junio de 2012 por el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Asturias, don A. C. P., resulta que en el expediente administrativo de apremio número 33030900185376 se ha adjudicado en subasta la finca registral número 10.205 del Registro de Cangas de Onís a don J. L. L. F. En el mismo certificado se ordena la cancelación de la anotación de embargo que ha dado lugar a la adjudicación. Se acompaña el mandamiento de cancelación de cargas posteriores.

II

Dicho certificado se presentó en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís el día 24 de agosto de 2012, según el asiento 2350 del Diario 82, y fue calificado negativamente el día 18 de septiembre de 2012 con arreglo a la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Asturias, S. P. de Recaudación Ejecutiva. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, por la presente notifico la siguiente calificación negativa de que han sido objeto los documentos que se dirán: Hechos: Con fecha veinticuatro de agosto de dos mil doce y según el asiento 2350 del Diario 82, número de entrada 2369/2012, se presentó en este Registro un certificado de adjudicación de bienes inmuebles, por duplicado, expedido el diecinueve de junio de dos mil doce, por don A. C. P., Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Asturias, dimanante del expediente administrativo de apremio número 33030900815376, seguido por deudas de la Seguridad Social, del que resulta que se adjudicó a don J. L. L. F., la finca n.º 10.205 del Concejo de Onís; un mandamiento expedido por duplicado el diecinueve de junio de dos mil doce por el citado don A. C. P., Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Asturias, por el que se ordena la cancelación de todas las cargas posteriores a la que ha sido objeto de la ejecución, letra A, con que se anotó el embargo a favor de dicha Entidad; y un escrito complementario. Y con fecha treinta de agosto de dos mil doce se recibió por correo certificación de matrimonio del Registro Civil de Avilés. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 99 de su Reglamento sobre calificación registral de documentos administrativos, 26 y 175.2 del Reglamento Hipotecario, y 102 y siguientes, 122 y concordantes del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social. I.—De conformidad con lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dado que la enajenación deriva

de un expediente administrativo, la calificación alcanza a los trámites esenciales del mismo, los cuales deben quedar reflejados en el título inscribible, y su omisión es defecto subsanable mediante la aportación de certificación expedida por el órgano administrativo de los particulares del expediente relativos al trámite o incidencia omitido. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha venido estimando "esenciales" todos aquellos trámites cuya inobservancia (u observancia defectuosa o incompleta) puede dar lugar a la indefensión del apremiado o de los terceros implicados en el expediente. El artículo 26 del Reglamento Hipotecario exige que se consigne en el título inscribible los trámites o incidencias esenciales y "especialmente la citación al deudor y las notificaciones a terceros poseedores o acreedores hipotecarios". Así, no resulta del documento calificado: 1.–La fecha de notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo para la subasta, toda vez que aquél tiene derecho a presentar valoración contradictoria, y según el artículo 110.2 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social la notificación de la valoración de la finca al deudor es trámite esencial del procedimiento que ha de ser calificado conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario porque éste puede, en caso de discrepancia, presentar valoraciones contradictorias en plazo de 15 días, ampliable cuando las circunstancias concurrentes así lo aconsejen. 2.–La notificación del acuerdo de enajenación de los bienes a las personas que señala el artículo 116.2 del Reglamento General de Recaudación, "la providencia (de subasta) será notificada al deudor, a su cónyuge.....". Distinta de esa notificación es el anuncio de la subasta a que alude el documento calificado. II.–Debe resultar del mandamiento de cargas la firmeza de la resolución administrativa que ordena la cancelación (artículo 83 Ley Hipotecaria, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 21 de abril de 2.005) dado el carácter definitivo del asiento de cancelación. 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 dicha calificación (...) Cangas de Onís, 18 de septiembre de 2012.–La Registradora (firma ilegible). Fdo. Ana Julia Marlasca Morante».

III

Don A. C. P., Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Asturias, presentó el día 26 de octubre de 2012 recurso contra la anterior calificación con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) II.–La Sra. Registradora fundamenta su decisión en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 26, 99 y 175 del Reglamento Hipotecario y 102 y siguientes del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, señalando específicamente que cuando la enajenación deriva de un expediente administrativo la calificación alcanza a los trámites esenciales del mismo. Este Servicio común discrepa de la calificación negativa que efectúa la Sra. Registradora de la Propiedad por la existencia de defectos subsanables en el título inscribible que adolece, según señala, de la omisión de trámites esenciales como son que no se indica en dicho título la fecha de notificación de la valoración del bien conforme dispone el artículo 110.2 del Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social, y la notificación del acuerdo de enajenación de bienes a las personas que señala el artículo 116.2 del mismo Texto Legal. Efectivamente corresponde al Registrador, como señala la resolución de esa Dirección General de 27 de enero de 1998, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas en las Leyes y en los Reglamentos, 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 de tutela judicial efectiva, y así debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, la citada resolución de esa Dirección General continúa añadiendo que la calificación de los propios trámites esenciales no permite al Registrador tener por incumplido un trámite cuyo cumplimiento aparece como uno de los presupuestos del propio acto administrativo dictado. La valoración de la corrección y suficiencia de uno de

los actos de trámite es competencia de la propia Administración actuante al dictar la resolución que le ponga fin. A ello debe sumarse la previsión legal de las vías específicas de revisión de los actos administrativos, por la propia administración de oficio, o en vía de recurso administrativo, o por los Tribunales, en vía contenciosa. Al respecto se significa que el certificado de adjudicación emitido por esta Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social cumple de manera escrupulosa lo establecido en el artículo 122 el Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social: la aprobación del remate; la identificación del adjudicatario; la ubicación y descripción del bien enajenado, así como, en su caso, las cargas y gravámenes a que estuviera afecto; la identificación del deudor; el importe de las deudas objeto de ejecución; y, finalmente, el valor de ejecución del bien. Este mismo artículo dispone en su punto 2 que si el bien adjudicado fuera inmueble antes de la emisión del certificado la Dirección Provincial comprobará si se han observado todas las formalidades legales en la sustanciación del expediente de apremio, requiriendo al efecto informe del servicio jurídico. Pues bien, este requisito establecido para el control de la legalidad del expediente de apremio, incluido, como es obvio, el procedimiento de adjudicación de un bien en subasta, consta asimismo como cumplido en el certificado de adjudicación que se pretende inscribir, al señalar que obra en el expediente informe favorable del Servicio Jurídico Delegado Provincial. La certificación así emitida dispone el citado artículo 122 que será título suficiente para la inscripción o inmatriculación de la adquisición a favor del adjudicatario en el Registro de la Propiedad. No debe olvidarse que se trata de un acto administrativo y que por tanto goza de los principios de validez, eficacia y legalidad. Por otro lado, indica la Sra. Registradora en su nota de calificación que debe resultar del mandamiento de cancelación de cargas la firmeza de la resolución administrativa que ordena la cancelación, dado el carácter definitivo del asiento de cancelación. Sobre este particular debe apreciarse que el mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo con relación al crédito ejecutado de 19 de junio de 2012 acompañaba al discutido certificado de adjudicación cuya anotación también se pretende y que es firme por naturaleza, dado que se expide una vez transcurridos los plazos para recurrir los actos administrativos que componen el procedimiento de adjudicación de bienes. Teniendo en cuenta lo expuesto, procede, a juicio de esta Tesorería, y visto el informe del Servicio Jurídico Delegado Provincial, la anotación del certificado de adjudicación de bienes y del mandamiento de cancelación de cargas que se pretende (...)».

IV

Don Enrique Aznar Rivero, Registrador interino, emitió informe el día 31 de octubre de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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; 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; 110, 116 y 122 Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; las Sentencias del Tribunal Constitucional 153/2001 y 158/2001, de 2 de julio, y 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; 7 de septiembre de 1992; 27 y 28 de abril de 1995; 22 de octubre de 1996; 27 de enero de 1998; 27 de marzo de 1999; 20 de julio de 2001; 21 de abril de 2005; 30 de enero de 2007; 31 de octubre de 2011, y 1 de junio de 2012.

1. La cuestión objeto de debate en este recurso es si puede la registradora calificar en una adjudicación dimanante de un procedimiento de apremio por deudas a la Tesorería General de la Seguridad Social los siguientes extremos: la fecha de la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo de la subasta; la notificación del acuerdo de enajenación a las personas que señala el artículo 116.2 del

Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; y, si debe resultar del mandamiento de cancelación de cargas derivada de dicho procedimiento la firmeza de la resolución administrativa que ordena la misma. El recurrente considera que la valoración de la corrección y suficiencia de los trámites del procedimiento es competencia de la propia Administración actuante al dictar la resolución que le ponga fin, de forma que la calificación por la registradora de los trámites esenciales no le permite tener por incumplido un trámite cuyo cumplimiento constituye presupuesto del propio acto administrativo dictado, y que la certificación de adjudicación calificada cumple escrupulosamente lo establecido en el artículo 122 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, habiendo sido precedida su emisión del informe favorable del Servicio Jurídico correspondiente, gozando el acto administrativo documentado en el citado certificado de las presunciones de validez, eficacia y legalidad. En cuanto a la acreditación de la firmeza de la resolución que ordena la cancelación de cargas posteriores, el recurrente refuta la calificación al entender que dicha resolución es firme por naturaleza, al ser expedida una vez transcurridos los plazos previstos para recurrir los actos que componen el procedimiento de adjudicación de bienes.

2. Ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las Leyes y Reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al Registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995; 27 de enero de 1998; 27 de marzo de 1999; 31 de julio de 2001; 31 de marzo de 2005; 31 de octubre de 2011, y 1 de junio de 2012).

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al Registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las Leyes y los Reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, 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 artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. No es admisible la invocación que a favor de su tesis impugnativa hace el recurrente de la Resolución de este Centro Directivo de 27 de enero de 1998, que no niega, sino que afirma, la competencia del registrador para calificar los trámites esenciales del procedimiento administrativo, sino que sostiene que en caso de que la propia Administración afirme el cumplimiento de un determinado trámite, no es suficiente motivo de denegación la mera alegación del interesado de su incumplimiento (sin prejuzgar ahora la vigencia de esta doctrina a la vista de la interpretación actual sobre la carga de la prueba en los procedimientos administrativos, que tiene en cuenta entre otros factores la

mayor o menor facilidad y disponibilidad de la prueba para la Administración o para el administrado).

Por tanto, si el Registrador entiende que determinada autorización o informe es uno de aquellos trámites o incidencias esenciales del procedimiento cuya falta vicia el acto administrativo que ponga fin al procedimiento, entra dentro de sus facultades el recabar que se le justifique tanto su existencia como la emanación del órgano competente y sin que ello pueda entenderse como una revisión de las razones del pronunciamiento, positivo o negativo, que contuvieren, que sí quedarían al margen de sus facultades de calificación (cfr. Resoluciones de 27 de enero de 1998 y 1 de junio de 2012). Frente a esa exigencia cabe recurrir en vía gubernativa o judicial (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), cuestionando la condición de elemento esencial del procedimiento o el alcance jurídico de la omisión o contenido negativo de tales trámites, y sobre tales cuestiones habrá de resolverse, pero lo que no cabe es negar «a priori» la competencia registral para extender a ellos el alcance de la función calificador, y sin entrar en el fondo de la cuestión planteada alegar simplemente extralimitación en la función, por lo que ese motivo del recurso no es admisible como base de su estimación (cfr. Resolución de 27 de marzo de 1999). En definitiva, 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» y «a la relación de éste con el titular registral». Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos, máxime si la posible anulabilidad está establecida en interés y garantía del titular registral para evitar su indefensión. 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 Seguridad Social, mediante la emisión del correspondiente informe, es en este trámite donde queda residenciada la facultad de controlar la legalidad del procedimiento. Como ya afirmara esta Centro Directivo, ante una alegación similar, en su Resolución de 25 de marzo de 2008, 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. Entre estos trámite esenciales que son objeto de calificación registral, como se ha dicho, 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 (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). En el procedimiento de apremio se exigen una serie de notificaciones de actos y resoluciones que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para la persona contra la que se dirige el procedimiento. De ahí la necesaria calificación de tales extremos a fin de evitar la indefensión del interesado (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 de la Ley Hipotecaria).

A los efectos de trasladar este criterio general al presente caso, a fin de dirimir el carácter esencial o no de los trámites cuya acreditación exige la registradora en su calificación, resulta relevante la doctrina sentada en la Sentencia 153/2001, de 2 de julio, del Tribunal Constitucional, por la que se declara la nulidad de actuaciones procesales seguidas en un procedimiento de ejecución judicial por haberse vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva, en la que, asentándose en una doctrina consolidada, se afirma que «el proceso está constituido por una serie de actos y resoluciones procesales que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para las partes. Por ello, que el demandado haya tenido noticia de la existencia del proceso, bien porque fuera citado o emplazado oportunamente al inicio del procedimiento, o bien porque tuviese conocimiento extraprocesal del mismo, y pese a ello no haya comparecido en el juicio, sólo puede determinar que sea declarado en situación de rebeldía procesal, con el efecto

de que se siga el procedimiento sin su intervención (art. 281 de la derogada L.E.C. de 1881 y arts. 496.1 y 497.1 L.E.C.), pero esta situación de rebeldía no excluye el deber de los órganos judiciales de notificarle, cuando así resulte procedente de acuerdo con lo establecido en las normas procesales, la Sentencia que ponga fin al proceso (art. 769 de la derogada L.E.C. de 1881 y art. 497 L.E.C.) o aquellos actos del proceso de ejecución que la Ley ordena notificar personalmente al demandado, ya que, tanto frente a la Sentencia, como frente a estos actos, el demandado rebelde podía ejercer específicos derechos en defensa (como interponer recurso de apelación, intervenir en el avalúo de los bienes embargados o participar en la subasta), de los que se ha visto privado por la falta de las notificaciones omitidas, con la consiguiente merma de su derecho a la tutela judicial efectiva (S.T.C. 39/2000 de 14 de febrero)». La misma doctrina se reitera en la Sentencia del mismo Tribunal 158/2001, de 2 de julio, en la que igualmente exige que se hagan todas las notificaciones del procedimiento, no sólo del embargo, sino respecto de cada uno de los actos del procedimiento en que así está previsto legalmente, pues frente a cada uno de ellos existen específicos derechos de defensa legalmente previstos (como intervenir en el avalúo de los bienes embargados o participar en la subasta). Esta doctrina constitucional impide restringir el concepto de trámites esenciales del procedimiento de apremio, a los efectos de la interpretación que al mismo se le ha de dar en el contexto del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, a la providencia de apremio y a la diligencia de embargo, debiendo ampliarse a aquellos otros frente a los que el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social atribuye específicos derechos de defensa.

4. El artículo 122.1 del Reglamento General de Recaudación de la Tesorería General de la Seguridad Social determina como requisitos que deben constar en el certificado de adjudicación que emite el director provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social los siguientes: la aprobación del remate, la identificación del adjudicatario, la descripción de los bienes enajenados y las cargas y gravámenes a que estuvieran afectos, la identificación del deudor, el importe de las deudas objeto de ejecución y el valor de adjudicación del bien; asimismo se hará constar, en su caso, que queda extinguida la anotación registral del embargo que haya dado lugar a la enajenación, librándose con el certificado mandamiento de cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación, conforme a lo previsto en la legislación reguladora del Registro Público en que se hubiera practicado. El apartado segundo prescribe a continuación que «si el bien adjudicado fuera inmueble, antes de la emisión del certificado la dirección provincial comprobará si se han observado todas las formalidades legales en la sustanciación del expediente de apremio, requiriendo al efecto informe del servicio jurídico, y dispondrá en su caso lo necesario para subsanar los defectos que se observen. Dicho certificado incluirá, además de los extremos requeridos en el apartado anterior, los relativos a la ubicación del inmueble y todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria. La certificación así emitida será título suficiente para la inscripción o inmatriculación de la adquisición a favor del adjudicatario en el Registro de la Propiedad». De este precepto se deducen dos clases de requisitos: los generales, para toda clase de bienes, y ciertos requisitos singulares cuando se trate de bienes inmuebles.

El recurrente considera que la calificación de la registradora debe limitarse a valorar que el certificado de adjudicación contenga los requisitos señalados en el artículo 122 y que se ha emitido el informe favorable por los Servicios Jurídicos. Sin embargo, como se ha señalado, esta pretensión no puede prosperar. A la suma de los argumentos ya expresados, se une la propia dicción literal del artículo 122.2 que remite como requisitos que deben figurar en el certificado «todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria»; y dentro de estas circunstancias están, sin duda, aquellas que afecten a los trámites esenciales del procedimiento entre los que se encuentran los reseñados por la registradora en su nota de calificación, esto es, la notificación de al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo para la subasta, puesto que el artículo 110.2 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social concede al deudor el derecho de presentar frente

a tal valoración otra contradictoria, y la notificación al mismo deudor, y a su cónyuge, del acuerdo de enajenación de los bienes, o providencia de subasta, conforme a lo previsto en el artículo 116.2 del mismo Reglamento, pues en dicha notificación se ha de hacer constar, según ordena el párrafo final del citado precepto, el derecho del deudor de liberar el bien pagando la totalidad de la deuda perseguida, incluidos el recargo, intereses y las costas del procedimiento, además de determinar el plazo para la presentación de las ofertas. Así lo sostuvo ya este Centro Directivo en su Resolución de 7 de septiembre de 1992 a fin de garantizar el cumplimiento del plazo previsto legalmente entre la fecha del anuncio de la subasta al deudor y la fecha de la efectiva verificación de la propia subasta.

5. En cuanto a la necesidad de firmeza de la resolución que ordena la cancelación, en rigor, del artículo 122 indicado, 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 más reciente 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.

No discrepa de esta apreciación de fondo el recurrente, sino que considera que su acreditación va implícita en la propia expedición del mandamiento de cancelación, pues esta expedición se ha de producir una vez transcurridos los plazos para recurrir los actos administrativos que componen el procedimiento de adjudicación de los bienes embargados. Pero este planteamiento no puede ser acogido favorablemente, pues por el mismo fundamento podría prescindirse de la acreditación de cualquier otro presupuesto legal necesario para la aprobación de la correspondiente resolución administrativa, impidiendo así, en contra de lo previsto por nuestro ordenamiento, el control de su efectivo cumplimiento en sede registral.

Y es que el ejercicio de las potestades administrativas, cuando hayan 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 previsto por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, como fundamento 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 57 de la Ley 30/1992), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y en el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, se trata nuevamente, como en el caso del defecto antes examinado, de un defecto subsanable, que podrá obviarse fácilmente complementando la certificación administrativa con otra en la que se acrediten, a la vista del expediente, los extremos requeridos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación en los términos expuestos en los precedentes fundamentos jurídicos.

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, 15 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.