

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9080** *Resolución de 3 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Palencia n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una certificación de adjudicación y mandamiento de cancelación derivado de un procedimiento de apremio administrativo.*

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.

#### Hechos

I

Mediante certificación expedida por la directora provincial de Palencia de la Tesorería General de la Seguridad Social, junto con el mandamiento de cancelación de embargo, expedido por el jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva, se solicitó la inscripción derivada de la adjudicación y la correspondiente cancelación de los asientos posteriores, existiendo un sobrante que no es consignado a favor de acreedores posteriores al ser sus asientos posteriores al del momento de expedición la certificación de dominio y cargas que determina la iniciación de la ejecución.

II

Presentados, con fecha 12 de diciembre de 2014, dicha certificación junto con el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Palencia número 2, bajo los asientos número 1227 y 1228, del tomo 32 del Libro Diario, fue objeto de una primera calificación, que se omite para evitar repeticiones y que no fue objeto de impugnación. Tras la subsanación de varios de los defectos observados, los títulos recibieron la siguiente nota de calificación: «Calificación registral Antecedentes de hecho Primero: El día doce de diciembre de dos mil catorce, fueron presentados en este Registro de la Propiedad, certificación de adjudicación, expedida, por duplicado, el día veintiséis de Septiembre de dos mil catorce por D.ª M. V. V. F., Directora Provincial de Palencia de la Tesorería General de la Seguridad Social, junto con mandamiento, por duplicado, de cancelación de embargo, expedido el día veintiséis de septiembre de dos mil catorce por D. F. B. G., Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Palencia, y diligencia de levantamiento de embargo expedida, por duplicado, el 26 de septiembre de 2014 por D. F. B. G., en el n.º de expediente 34 01 10 002280029. Liquidado el pago del impuesto el día quince de octubre de dos mil catorce.– Segundo: El día 4 de febrero de 2015 fue reportada la anterior documentación y el adjudicatario manifestó ante la Registradora que suscribe la inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada; el día 13 de febrero de 2015 se aportó un oficio expedido el día treinta de enero de dos mil quince por el Recaudador Ejecutivo de la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Palencia, D. F. B. G. Tercero: A la vista de la documentación aportada, se entienden subsanados lo defectos señalados con los números 2, 3, 5 y 6, en la nota de defectos notificada en su día; no obstante, subsisten los defectos señalados con los números 1 y 4. Fundamentos de Derecho Primero: Conforme

al artículo 18.1 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 solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Segundo: Conforme al 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 este con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”. 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 tramites 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 tramites 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”. Corresponde al Registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los tramites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las Leyes y los Reglamentos, con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, 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. 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. Conforme al artículo 26 del Reglamento Hipotecario “Las inscripciones derivadas de procedimientos de apremio de carácter fiscal se practicaran en virtud de escritura pública que en favor del adjudicatario otorgara el deudor o el Agente ejecutivo que lo sustituya por rebeldía y en la que se consignaran los tramites o incidencias más esenciales del expediente de apremio, especialmente a citación al deudor y las notificaciones a terceros poseedores o acreedores hipotecarios, si los hubiere, así como también que queda extinguida la anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Hacienda. Cuando por haber quedado desierta la subasta se adjudicase la finca al Estado, Provincia, Municipio o Entidad a la que se hubiere concedido la facultad de utilizar el procedimiento administrativo de apremio, será título bastante la certificación expedida por el Tesorero de Hacienda, Presidente de la Diputación, Alcalde o funcionario a quien corresponde según los casos, y en la que se hará constar: la providencia integra de adjudicación, el nombre y apellidos del deudor y la naturaleza, situación, linderos, cabida y gravámenes que pesaren sobre la finca adjudicada. Cuando la Hacienda pública ceda los inmuebles que le hubieren sido adjudicados, será título inscribible, y, en su caso inmatriculable, a favor del adquirente, la certificación del acuerdo de cesión expedida por duplicado por el Administrador de Propiedades y Contribución Territorial o funcionario a quien corresponda, en la que consten, conforme a lo prevenido en los párrafos anteriores, los particulares de la previa adjudicación por débitos fiscales y los de la cesión. Los títulos a que se refieren los tres párrafos anteriores contendrán las circunstancias generales exigidas por la Ley, y las inscripciones, además, sucintamente las singulares que consten

en los documentos. Los expedientes a que se refieren este artículo y el anterior deberán ser examinados por el Abogado del Estado a quien corresponda antes de la presentación de los títulos en el Registro.” Conforme al artículo 116.1 y 2 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social “La providencia por la que se decreta la venta por subasta determinará el plazo para presentar ofertas, que será al menos de un mes, así como el día, hora y lugar en que estas se harán públicas y el tipo de subasta. Dicha providencia será notificada al deudor, a su cónyuge, al depositario de los bienes embargados, a los condueños, a los acreedores hipotecarios y pignoratícios y a los titulares de anotaciones de embargo practicadas con anterioridad al derecho de la Seguridad Social.” Conforme al artículo 122.1, 2. párrafo primero y apartado 6 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social “1.—Una vez pagado el precio de remate en el plazo establecido, el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2, emitirá certificado de la adjudicación, en el que se hará constar la aprobación del remate y 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. 2.—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... 6.—Salvo que existiera embargo u orden de retención, el sobrante del precio obtenido en la subasta, si lo hubiese, se entregara al apremiado o, en su caso, a quien conste como titular del bien o derecho objeto de enajenación.” Tercero: Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de septiembre de 2007 y de 2 de octubre de 2014. En cuanto al defecto señalado con el número 1.—, en el oficio aportado para subsanación de defectos, se dice que el deudor –titular registral junto con su cónyuge, con carácter ganancial de la finca embargada– está divorciado en virtud de “sentencia de divorcio, n.º 73/2007 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Palencia de 8 de febrero de 2007, además de disolver el matrimonio habido entre esos cónyuges, se aprueba el convenio regulador de fecha 30-11-2006 y se disuelve la sociedad de gananciales”, adjudicándose al deudor la finca embargada. Para entender subsanado este defecto, sería necesario presentar en el Registro para su inscripción el testimonio judicial de la sentencia firme de divorcio y de aprobación del convenio regulador junto con testimonio judicial del convenio regulador y la certificación del Registro Civil acreditativa de la inscripción del divorcio, conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 33 del Reglamento Hipotecario, 1.333 del Código Civil y 266-párrafo 6.º del Reglamento del Registro Civil. En cuanto al defecto señalado con el número 4, en el oficio aportado para subsanación de defectos, se dice que “El sobrante ha sido devuelto al deudor, una vez aplicado el precio del remate a la totalidad de la deuda, en el procedimiento antedicho de subasta y enajenación del bien”. Del historial registral de la finca resulta que con fecha 22 de mayo de 2014 resulta practicada la anotación preventiva de embargo letra C a favor de Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria S.A.U. en virtud del procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 201/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Palencia. El artículo 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige la consignación del sobrante a disposición de titulares posteriores. La Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 22 de octubre de 1996 declaró que “habrá

de denegarse la cancelación de las cargas posteriores en tanto no se acredite el depósito a favor de los titulares respectivos, de la diferencia entre el precio de remate y el importe de la deuda (más recargos y costas) que motivó la providencia de apremio y en cuya garantía se trajo el embargo ejecutado por la Seguridad Social". En la resolución de 8 de enero de 2003 declaró la Dirección General de los Registros y del Notariado que los titulares de cargas posteriores tienen derecho al sobrante. Conforme a los artículos transcritos en los fundamentos de Derecho y a las resoluciones citadas, subsisten los defectos notificados en su día y señalados con los números 1 y 4. En base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho se suspende la inscripción y la cancelación solicitadas por los siguientes defectos subsanables: Los defectos que impiden la inscripción y la cancelación solicitadas: 1.–En su día el defecto n.º 1. No se ha hecho constar la notificación del acuerdo de enajenación de los bienes al cónyuge del deudor, indicando su nombre y apellidos para comprobar que es el titular registral, ya que la finca está inscrita con carácter ganancial a favor del deudor y su cónyuge. Distinto es la publicación del anuncio de subasta a que hace referencia el documento calificado. 2.–En su día el defecto n.º 4.–No se indica que se haya puesto el sobrante a disposición de los acreedores posteriores. Para la cancelación de cargas posteriores es necesario que el sobrante conste consignado a favor de los titulares de dichas cargas, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y en la Ley de Enjuiciamiento Civil a la que se remite aquella (artículo 175-2 R.H.). Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 18 de septiembre de 2007, la cancelación de cargas posteriores a una anotación de embargo practicado por débitos a la Seguridad Social, como consecuencia de la adjudicación derivada de este procedimiento, sólo puede practicarse si el importe obtenido en la subasta es inferior al débito perseguido. Y por débito perseguido ha de entenderse únicamente la cantidad anotada, como consecuencia de las certificaciones de descubierto expedidas antes de la diligencia de embargo que provocó la anotación. De ahí que si la cantidad obtenida es superior a la anotada, la cancelación de las cargas posteriores sólo procederá si se ha depositado el sobrante (diferencia entre el precio obtenido en la subasta y la cantidad anotada) a favor de los titulares de las mismas. Medios de Subsanación Para subsanar el defecto 1 debe presentarse para su inscripción el testimonio judicial de la sentencia firme de divorcio y de aprobación del convenio regulador junto con un testimonio judicial de convenio regulador y la certificación del Registro Civil acreditativa de la inscripción del divorcio. Para subsanar el defecto 4 debe consignarse el sobrante a disposición del titular de la carga posterior. Se advierte que deben practicarse simultáneamente la inscripción y las cancelaciones, conforme al artículo 133 de la Ley Hipotecaria. La presente nota de calificación se expide, por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al Notario o Funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el art. 322 de la Ley Hipotecaria y art. 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Ana María Crespo Iribas, Registradora de la Propiedad N.º 2 y Mercantil de Palencia, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado. 3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Las calificaciones negativas del Registrador (...) Palencia a, 6 de marzo de 2015 (firma ilegible). La Registradora Fdo. Ana María Crespo Iribas».

III

Contra parte de la anterior nota de calificación, 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, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 13 de abril del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...) En el Antecedente de Hecho tercero de la

citada calificación registral se indica que subsisten los defectos señalados como números 1 y 4, es la calificación negativa ante el defecto señalado como número 4 el que en este escrito recurrimos, (pues ante el defecto señalado como número 1, se ha solicitado los testimonios judiciales y del registro civil requeridos y, una vez obrante en nuestro poder se aportaran al registro de la propiedad que me dirijo para así tener dicho defecto n.º 1 subsanado.) Como fundamentos de derecho para la calificación negativa y mantener el defecto señalado como número 4, la registradora de la propiedad señala que el artículo 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige la consignación del sobrante a disposición de titulares posteriores, señalándose así la resolución de la DGRN de 22 de octubre de 1996 y de 8 de enero de 2003. Que en dicha calificación registral se nos indica la posibilidad de recurrirla potestativamente ante la Dirección General del Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria (LH). Que en el plazo establecido en el artículo 326 de la LH, interpongo el referido Recurso Potestativo frente a la citada calificación registral, en base a los siguientes: Motivos La Unidad de Recaudación Ejecutiva (URE) de la Dirección Provincial de Palencia de la Seguridad Social ha cumplido escrupulosamente con los requerimientos del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social aprobado por RD 1415/2004, de 11 de junio y, una vez anotado nuestro derecho, se solicitó (a costa del deudor) una certificación de cargas, que fue expedida el 23-3-2011 con ocasión de quedare registrado nuestro derecho de embargo bajo la letra «A», y otra certificación de cargas con fecha 13-1-2014 con ocasión de la ampliación del embargo anterior y que quedo registrado bajo la letra «B». En ninguna de las dos certificaciones de cargas anteriores aparecían ni embargantes preferentes ni posteriores, ni existían pendes en los libros registros pendientes de despacho. A la vista de dichos documentos y demás decisiones propias de la URE, se convoca la subasta que se celebra el 16-9-2014, y tras los trámites oportunos se adjudica al mejor postor en la cantidad que consta en certificado de adjudicación de bienes inmuebles. En este ínterin es en el que aparece un embargante posterior –Caja España– anotación letra “C” de fecha 22-5-2014 y desconocido para la TGSS, tanto por su inacción ya que podría haber solicitado el sobrante de subasta, pues el registro de la propiedad, con ocasión de la emisión del certificado de cargas que se emite le indico nuestra posición anterior y le informo, además que se habían expedido con las fechas antedichas de 23-3-2011 y 13-1-2014 las certificaciones de cargas, consecuencias de nuestras anotaciones. Esta petición de sobrante es la actuación natural que efectúa la URE ante la noticia de embargantes anteriores. La cuestión estriba en que ni esta ni en ninguna ocasión, sabemos de otros embargantes, si no aparecen en el certificado de cargas, o bien si estos –como sería en este caso– no nos indican a los embargantes anteriores su existencia. En este concreto caso el problema es muy grave para la TGSS pues la subsanación del defecto que se plantea exigiría la devolución del sobrante a embargante posterior, sobrante que no obra en poder de la TGSS pues ya se devolvió al deudor. Consideramos que es importante tener en cuenta la falta de conocimiento por parte de la TGSS de este embargante posterior en la fecha de celebración de la subasta, pues la falta de notificación de su derecho es lo que consideramos ahora nos perjudica. Así, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (sala de lo contencioso-administrativo, sección 3.ª) de fecha 31 de julio de 2014, sentencia número 478/2014, JUR/2014/292966, consideró que existiendo, un embargo trabado por la Agencia Tributaria de Madrid sobre el inmueble, de fecha posterior al de la Tesorería que motivó la subasta, pero anterior a que esta tuviera lugar, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y notificado a la TGSS, el sobrante del precio obtenido en la subasta no podía ser entregado a la recurrente, siendo correcta su entrega a la Agencia Tributaria. Es decir, dicha sentencia consideró ajustado a derecho la entrega del sobrante al embargante posterior, en este caso la Agencia Tributaria de Madrid, debido a que su derecho estaba no sólo debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad sino también notificado a la TGSS. Es por ello que consideramos que esta falta de notificación e inacción por parte de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria como embargante posterior a nuestro

derecho, no puede perjudicar la inscripción de la certificación emitida por la TGSS en fecha 26-9-2014».

## IV

La registradora suscribió informe el día 22 de abril de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**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 Reglamento General de Recaudación de la seguridad Social, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre y 12 y 20 de diciembre de 2002, 1 de octubre de 2005 y 11 de marzo de 2014.

1. Es objeto de este recurso sólo el segundo de los defectos recogidos en la nota de la calificación (considerado en ésta como el indicado con el número 4), al haber sido aceptado y no rebatido el primero de ellos por la parte recurrente.

El defecto mantenido por la registradora en su calificación consiste en la falta de consignación o depósito del sobrante de la adjudicación, en relación a los asientos posteriores a la anotación de embargo de la que se deriva aquélla, bajo la circunstancia relevante de que dichos asientos han accedido al Registro con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas que denota el inminente inicio de la ejecución sobre el bien trabado por el embargo.

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.

A tenor del artículo 654 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una vez celebrada la subasta (o el procedimiento alternativo que fuera aceptado por los interesados) el importe obtenido en la misma deberá servir, en primer lugar para satisfacer el importe reclamado por el ejecutante, así como las costas de ejecución (aunque dentro de los límites previstos en el artículo 613 de la norma procesal civil, que impone ciertas limitaciones en la satisfacción del ejecutante cuando existan terceros adquirentes en una adjudicación de rango no preferente) debiendo retenerse el resto para otros posibles interesados. De esta manera, una vez satisfecho el crédito que origina la ejecución, el remanente será reservado para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante, debiendo ser objeto de entrega, depósito o consignación en su favor, y satisfechos éstos, si aún existiere sobrante se entregará al ejecutado o tercer poseedor (672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Estas operaciones, verificadas por el secretario encargado de la ejecución se apoyan de manera indispensable en la certificación expedida por el registrador al inicio de la ejecución, elemento esencial para una correcta valoración del bien subastado y una adecuada satisfacción de intereses presentes en el reparto de la suma obtenida. Por ello, es lógico que si la adjudicación se ha celebrado siguiendo estas premisas, sea posible inscribir el bien adjudicado a favor del rematante y cancelar todas las cargas, derechos y titularidades existentes en el folio abierto al bien en el Registro de la Propiedad pero inscritos o anotados con posterioridad a la anotación de embargo que origina la realización del bien en cuestión, como señala el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. En relación a esta cuestión, ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (Resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002, 8 de noviembre de 2012 y 11 de marzo de 2014), que cuando los artículos 132 y 133 de la Ley Hipotecaria y 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil aluden al depósito de la cantidad sobrante a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, se están refiriendo a los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta y que constan en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece (se precisaría a este efecto que estuviese prevista una nueva certificación registral expedida al tiempo de repartir el sobrante), y no se olvide que la regulación de los trámites procesales es materia reservada a la ley (artículo 117 de la Constitución Española).

Este procedimiento, por la remisión antes analizada, debe ser aplicado de manera supletoria al apremio administrativo, al no recogerse especialidad alguna en la materia en su específica regulación reglamentaria. El hecho de que en ámbito administrativo la práctica de la anotación de embargo se practique de manera simultánea a la expedición de la certificación (como impone el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social) no altera este criterio puesto que al tratarse de un embargo ejecutivo (diferente del meramente previsto con carácter cautelar y provisional) la anotación en sí implica la realización inmediata del bien por la existencia de una previa declaración

administrativa de impago de deudas de dicho origen que justifica la enajenación forzosa del bien en cuestión.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 3 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.