

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14734** *Resolución de 23 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Villacarriedo, por la que se suspende la inscripción del mandamiento de cancelación dictado por la directora provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Cantabria.*

En el recurso interpuesto por don J. S. A. G., letrado de la Administración de la Seguridad Social, en representación legal de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Villacarriedo, don Fernando González López, por la que se suspende la inscripción del mandamiento de cancelación dictado por la directora provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Cantabria.

#### Hechos

I

En mandamiento de cancelación de inscripción dictado el día 1 de junio de 2017 por doña E. S. M., directora provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Cantabria, se acordó revocar la adjudicación en procedimiento de subasta de la finca registral número 22.310 del término municipal de Santa María de Cayón, y se declaró la nulidad de la certificación de adjudicación de bienes inmuebles a favor de don A. R. B. y del mandamiento de cancelación de las anotaciones de embargo letras A y B de dicha finca. Se acompañó de escrito de consentimiento del titular registral, don A. R. B., sobre la cancelación de la inscripción 5.<sup>a</sup> de dicha finca.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Propiedad Villacarriedo. Asiento 733 del Diario 95. Tesorería General de la Seguridad Social. Expediente: 39011400258912. Calificado el precedente documento de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: a) Hechos. Con fecha 6 de julio de 2017 se ha presentado en este Registro bajo el número de entrada 999, causando el asiento 733 del Diario 95, mandamiento de cancelación de inscripción dictado el 1 de junio de 2017 por doña E. S. M., Directora Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, en el que se acuerda revocar la adjudicación en procedimiento de subasta de la finca 22310 del término municipal de Santa María de Cayón, y se declara la nulidad de la certificación de adjudicación de bienes inmuebles a favor de don A. R. B. y del mandamiento de cancelación de las anotaciones de embargo letras A y B de dicha finca. Acompaña escrito de consentimiento del titular registral don A. R. B. sobre la cancelación de la inscripción 5.<sup>a</sup> de dicha finca. b) Fundamentos de Derecho: Tal operación registral no puede llevarse a cabo por los siguientes motivos: Primero: En el Registro los asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales, por lo que para cancelarlos es necesario que así se ordene en una resolución judicial firme. Artículo 1.3 L.H: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos

sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.” Artículo 82 L.H: “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.” Segundo: No existe la reviviscencia de cargas canceladas, por lo que de cancelarse la inscripción solicitada, solo produciría una reposición de la situación registral al momento anterior parcial; la finca quedaría inscrita a nombre del titular anterior don E. R. F, que no manifestó su consentimiento, ni tuvo intervención en el procedimiento de anulación, lo cual provocaría su indefensión, pero sin las anotaciones de embargo existentes frente a dicho titular practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. Artículo 24 CE: “1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión. 2. Asimismo, todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la ley. a la defensa y a la asistencia de letrado, a ser informados de la acusación formulada contra ellos, a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia...” Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de diciembre de 2014. Todo ello, en relación con los artículos 18 LH y 100 RH. Por tanto se suspende el asiento registral solicitado, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria Contra esta calificación cabe interponer: (...) Villacarriedo, a veintisiete de julio del año dos mil diecisiete.–El Registrador, (firma ilegible) Fdo. Fernando González López».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. A. G., letrado de la Administración de la Seguridad Social, en representación legal de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso el día 29 de agosto de 2017 en el que expone: «Que en fecha 31 [sic] de julio de 2017 se ha calificado negativamente por parte del Ilmo. Sr. Registrador la solicitud de la TGSS de cancelación de la inscripción de la adjudicación, en procedimiento de subasta, de la finca 22310 (tomo 1184, libro 185, folio 156). Entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria, formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes Hechos Primero.–En fecha 11 de diciembre de 2015 la TGSS requirió a Liberbank a efecto de que informase acerca de las cargas afectantes, entre otras, a la finca 22310 correspondiente a nuestro deudor D. E. R. F. El día 15 de diciembre la citada entidad remite contestación en que manifiesta la inexistencia de carga hipotecaria subsistente sobre la citada finca a nombre del deudor (...) Segundo.–En fecha 18 de mayo de 2016 la TGSS publica el anuncio de subasta de la finca 22310, mencionando la inexistencia de carga hipotecaria sobre la misma (...) Tercero.–Según se constata en el acta de subasta celebrada el día 4 de octubre de 2016 resulta adjudicatario D. A. R. B. (...), emitiéndose el día 25 de octubre de 2016 certificación administrativa de adjudicación de inmuebles en favor de D. A. (...) Cuarto.–En fecha 30 de enero de 2017 Liberbank comunica la subsistencia de la hipoteca, sobre la finca objeto de adjudicación, así como de un crédito garantizado con aquélla por importe de 66.391,54 euros (...) Quinto.–El 22 de febrero de 2017 el adjudicatario (persona a cuyo favor se practicó la inscripción) solicitó a la TGSS la declaración de nulidad de la adjudicación (...) Sexto.–En fecha 8 de mayo de 2017 se dicta resolución administrativa por la que se acuerda revocar la adjudicación en subasta de la finca 22310 y declarar la nulidad de la certificación administrativa de adjudicación de bienes inmuebles emitida el 25 de octubre de 2016, siendo notificada al adjudicatario (...) Séptimo.–En fecha 17 de mayo de 2017 se notificó al deudor, D. E. R. F.,

a su cónyuge doña M. F. P. F. y a Liberbank, la referida resolución administrativa de 8 de mayo de 2017, sin que el deudor ni el resto de notificados hayan presentado alegación o recurso alguno frente a la misma, deviniendo, por tanto, tal resolución firme y consentida (...). Octavo.—En fecha 1 de junio se emitió mandamiento de cancelación de inscripción del bien inmueble (...), adjuntándose al mismo consentimiento expreso del adjudicatario (...), resultando calificado de forma negativa por el Sr. Registrador (...) Fundamentos de Derecho Primero.—El primer argumento denegatorio del Sr. Registrador se funda en el artículo 82 de la LH; considerando, en base al mismo, que la cancelación exige, como presupuesto, una resolución judicial firme; o, dicho de otro modo, que la TGSS debería acudir a un procedimiento declarativo civil. Al respecto cabe decir, en primer lugar, que una cosa es que el artículo 1.3 de la LH determine que los asientos del Registro estén bajo la salvaguardia de los Tribunales y otra muy distinta que no quepa realizar o modificar asientos registrales si no es en virtud de una sentencia. Así el propio artículo 3 de la LH permite la inscripción de títulos consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. En segundo lugar, el propio artículo 82 dice que “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.” Por tanto no solo se admite la cancelación mediante sentencia. Pero es que, además, debe matizarse que la inscripción se ha practicado en virtud de un mandamiento administrativo de adjudicación, esto es un documento público pero no una escritura pública por lo que no está sometida a un control judicial previo. Lo expuesto parece confirmarse, en tercer lugar, por lo dispuesto en el artículo 79 de la propia LH cuando regula los supuestos de cancelación total y dice: “Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: 1.º Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas. 2.º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado. 3.º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho. 4.º Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley.” Parece poco discutible la competencia de la TGSS, en base a sus facultades recaudatorias, para la emisión del certificado de adjudicación y su consideración de título suficiente para la inscripción registral (artículo 122 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio). También es poco discutible la facultad de revisión de oficio que ostenta la TGSS para la revocación de actos declarativos de derechos en que se constaten omisiones o inexactitudes (artículo 47 del mismo Real Decreto 1415/2004 citado con anterioridad, en relación con el art. 26 de la Orden TAS 1562/2005, de 25 de mayo, así como artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). En base a esta facultad revocatoria se dictó la resolución administrativa de fecha 8 de mayo de 2017 por la que se acuerda revocar la adjudicación en subasta de la finca 22310 y se declara la nulidad de la certificación de adjudicación de bienes inmuebles de 25 de octubre de 2016. Por tanto tal resolución provoca, como exige el artículo 79.3 de la LH la nulidad del título en cuya virtud se ha hecho la inscripción, actuando tal nulidad como presupuesto de la cancelación total de la referida inscripción. Sobra apuntar nada sobre el carácter ejecutivo que las leyes administrativas confieren a las resoluciones administrativas. Segundo.—La segunda causa de denegación de la cancelación se funda en el argumento de que no ha manifestado su consentimiento el deudor, D. E. R. F. Al respecto cabe matizar: 1º.—El artículo 82 de la LH exige, en su caso, que “preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación”. En este sentido cabe decir que “la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción” no es el deudor sino, obviamente, el adjudicatario, D. A. R. B., que, (...) no es que preste su consentimiento sino que es la persona que, ante la comunicación de la subsistencia de la carga por parte de Liberbank, promueve la resolución administrativa de la venta en subasta y la nulidad de la adjudicación. No solo eso sino que, además, cuando se remite al Registro

el mandamiento de cancelación, se acompaña un nuevo consentimiento del adjudicatario para la cancelación de la inscripción (...) Por tanto la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción no solo consintió la nulidad de la venta, mediante la promoción de un expediente administrativo de nulidad, sino que posteriormente vuelve a manifestar su consentimiento a la cancelación de la inscripción 5.<sup>a</sup> del tomo 1.184, libro 185, folio 156 de la finca 22310 del RP de Villacarriedo. 2.<sup>o</sup>—Además el deudor, aun cuando insistimos, el artículo 82 de la LH no exige su consentimiento expreso, así como su cónyuge y la entidad financiera Liberbank fueron expresamente notificadas de la resolución administrativa por la que se revocaba la subasta y anulaba la adjudicación siendo firmados los acuses de recibo en fecha 25 de mayo de 2017 (...) sin que hasta la fecha hayan efectuado alegación o interpuesto recurso alguno frente a tal decisión administrativa; habiéndose superado ampliamente los plazos para tal impugnación administrativa o, incluso, judicial, lo que convierte a la resolución administrativa en una decisión firme, consentida e inatacable. Por tanto ni era exigible un consentimiento expreso del deudor ni existe la apuntada «indefensión» ni para el deudor ni para ninguno de los otros intervinientes en el procedimiento administrativo, quienes pudiendo impugnar la decisión administrativa no lo han hecho, deviniendo ésta en consentida. Tercero.—Por último y aun cuando la calificación del Sr. Registrador es denegatoria, apunta, no obstante que, en todo caso, y de ser estimatoria lo sería de forma parcial ya que según se dice, aunque no se justifica jurídicamente, “la finca quedaría inscrita a nombre del titular anterior (el deudor)... pero sin las anotaciones de embargo existentes frente a dicho titular practicadas a favor de la TGSS.” A tal efecto debe manifestarse que, al margen de la ausencia de justificación jurídica para tal manifestación, precisamente la nulidad del título en cuya virtud se ha hecho la inscripción constituye, de conformidad con lo prevenido en el artículo 79.3 de la LH, un supuesto de cancelación total, nunca parcial. Por tanto en base a lo prevenido en el artículo 103.4 de la LH no puede existir un pronunciamiento sobre una parte del derecho que se extinga y otra que subsista pues tal solo podría alcanzarse en el supuesto de una cancelación parcial, que, como hemos expuesto, no es el caso. En definitiva no estamos en un supuesto del artículo 82 sino del artículo 79.3 de la LH; concurre la declaración de nulidad del título por el que se practicó la inscripción 5.<sup>a</sup> sobre la citada finca; ha sido acordada por el órgano administrativo competente en base a sus competencias legales y reglamentarias; tal declaración de nulidad ha sido promovida y consentida expresamente por el adjudicatario; ha sido notificada y consentida, al no ser impugnada, por el resto de intervinientes en el expediente administrativo (el deudor, su cónyuge y la entidad financiera); la declaración de nulidad, tal y como se ha expuesto es, a día de hoy, inatacable, siendo, en consecuencia, además de ejecutiva, firme y consentida; por último la declaración de nulidad justifica la cancelación total de la inscripción registral».

#### IV

El registrador emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 106 a 111 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 47 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; 26 de la Orden TAS/1562/2005, de 25 de mayo, por la que se establecen normas para la aplicación y desarrollo del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio; 1, 17, 20, 38, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1987, 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19

de mayo y 20 de julio de 2012, 6 de marzo, 3 de abril, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril, 8 de agosto y 26 de diciembre de 2014, 18 de marzo, 21 de abril, 30 de julio y 24 de septiembre de 2015 y 1 de marzo de 2016.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente:

– La finca 22.310 figuraba inscrita por su inscripción 4ª a favor de don E. R. F., por título de compraventa, hallándose gravada con un derecho de hipoteca a favor de la «Caja de Ahorros de Santander y Cantabria», hoy «Liberbank, S.A.», por su inscripción 2ª.

– Con posterioridad, se practicaron, con fecha 8 de septiembre de 2015 y 21 de junio de 2016, anotaciones preventivas de embargo letras A y B a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, como consecuencia del procedimiento número 39011400258912. Con la práctica de cada una de las anotaciones se expidió la correspondiente certificación de dominio y cargas en la que se hizo constar convenientemente la existencia del derecho de hipoteca referido.

– En el seno del procedimiento de apremio, la Tesorería General de la Seguridad Social requirió a la entidad «Liberbank, SA», para que informase acerca de las cargas afectantes a la finca 22.310. La citada entidad remite contestación en que manifiesta la inexistencia de carga hipotecaria subsistente sobre la citada finca. En consecuencia la Tesorería General de la Seguridad Social publicó el anuncio de subasta de la finca 22.310, mencionando la inexistencia de carga hipotecaria sobre la misma, resultando adjudicatario don A. R. B., emitiéndose el día 25 de octubre de 2016 certificación administrativa de adjudicación.

– Con fecha 8 de noviembre de 2016, se practica la inscripción 5ª por la cual, en virtud de la citada certificación de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, derivados del procedimiento antes mencionado, se inscribe el dominio de la finca a favor de don A. R. B., gravada la finca con la hipoteca, que continuaba vigente según el Registro, y se cancelan las anotaciones preventivas A y B.

– Con fecha 30 de enero de 2017 y, por lo tanto, posterior a la citada inscripción 5ª, «Liberbank, SA», comunicó a la Tesorería General de la Seguridad Social la subsistencia de la hipoteca sobre la finca objeto de adjudicación, así como del crédito garantizado con aquélla por importe de 66.391,54 euros. El adjudicatario, persona a cuyo favor se practicó la inscripción, solicitó la declaración de nulidad de la adjudicación.

– Finalmente, con fecha 8 de mayo de 2017, se dicta resolución administrativa por la que se acuerda revocar la adjudicación en subasta de la finca 22.310 y se declara la nulidad de la certificación de adjudicación de bienes inmuebles a favor de don A. R. B. y del mandamiento de cancelación de las anotaciones de embargo letras A y B de dicha finca.

El registrador suspende la inscripción de la citada resolución por entender que para cancelar los asientos es necesario que así se ordene en una resolución judicial firme y que no existe la reviviscencia de cargas canceladas, por lo que de cancelarse la inscripción solicitada, solo produciría una reposición de la situación registral al momento anterior parcial; la finca quedaría inscrita a nombre del titular anterior, don E. R. F, pero sin las anotaciones de embargo existentes frente a dicho titular practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

2. El registrador en su primer defecto simplemente invoca los artículos 1.3.º y 82 de la Ley Hipotecaria, sin ampliar la nota para especificar si estima que existe un problema de competencia para la emisión del acto de revocación o si remite genéricamente a la necesidad de una resolución judicial que confirme la nulidad de lo actuado.

La revisión de oficio de actos nulos por la Administración constituye «una manifestación extrema de la auto tutela administrativa» (Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2010), que debe ser interpretada restrictivamente y está sometida a determinados límites. El procedimiento puede impulsarse por impulso de los particulares o por iniciativa de la propia administración.



En este caso fue el adjudicatario, persona a cuyo favor se practicó la inscripción, quien solicitó la declaración de nulidad de la adjudicación al haberse publicado el anuncio de subasta de la finca 22.310, mencionando la inexistencia de carga hipotecaria sobre la misma cuando dicha carga resultó estar vigente, error que determinó su participación en la subasta, que no se habría producido si hubiese conocido la subsistencia de la carga.

La Tesorería General de la Seguridad Social apreciando la existencia del error y en virtud de la solicitud del interesado procede a la revisión de oficio y emite una certificación en la que revoca la adjudicación en subasta de la finca 22.310 y declara la nulidad de la certificación en su momento expedida a favor de don A. R. B., y consecuentemente del mandamiento de cancelación de las anotaciones de embargo letras A y B de dicha finca. La resolución en su día dictada para el adjudicatario supuso un acto constitutivo de derechos. La revocación de dicho acto causa un perjuicio concreto al adjudicatario, puesto que le priva de un derecho adquirido; además para el apremiado puede ser considerado un acto de gravamen.

La posibilidad de revocación de oficio de los actos administrativos resulta, con carácter general, de lo dispuesto en los artículos 106 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que en su disposición adicional primera, especialidades por razón de materia, señala: «1. Los procedimientos administrativos regulados en leyes especiales por razón de la materia que no exijan alguno de los trámites previstos en esta ley o regulen trámites adicionales o distintos se regirán, respecto a éstos, por lo dispuesto en dichas leyes especiales. 2. Las siguientes actuaciones y procedimientos se regirán por su normativa específica y supletoriamente por lo dispuesto en esta ley: (...) b) Las actuaciones y procedimientos de gestión, inspección, liquidación, recaudación, impugnación y revisión en materia de Seguridad Social y desempleo (...)».

El Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, regula la impugnación de los actos de gestión recaudatoria en su artículo 46 y en su artículo 47, relativo a la revisión de oficio, dispone: «1. Los actos declarativos de derechos que puedan dictarse en el ámbito de la gestión recaudatoria no podrán revisarse de oficio en perjuicio de sus beneficiarios. Cuando la Tesorería General de la Seguridad Social pretenda la revisión de dichos actos, deberá acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa. 2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la Tesorería General de la Seguridad Social podrá revisar de oficio sus actos declarativos de derechos cuando la revisión se funde en la constatación de omisiones o inexactitudes en las declaraciones de los beneficiarios. 3. Los órganos de la Tesorería General de la Seguridad Social podrán revocar en cualquier momento sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico. La revocación solo será posible mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción. 4. La Tesorería General de la Seguridad Social podrá rectificar en cualquier momento del procedimiento recaudatorio, de oficio o a instancia de persona interesada, los errores materiales o de hecho y los aritméticos contenidos en sus actos».

La rectificación de oficio se desarrolla en el artículo 26 de la Orden TAS/1562/2005, de 25 de mayo, por la que se establecen normas para la aplicación y desarrollo del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio. Dispone dicho artículo: «1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento general de recaudación de la Seguridad Social, en tanto no haya transcurrido el plazo de prescripción, los órganos de la Tesorería General de la Seguridad Social podrán adoptar de oficio las medidas necesarias para la adecuación de sus actos recaudatorios a las normas establecidas o revocar en cualquier momento sus actos de gravamen o desfavorables mediante su revisión de oficio, sin perjuicio de que los interesados puedan promover su iniciación por el órgano competente de la Tesorería General de la Seguridad Social. a) Es competente para tramitar la revisión de oficio de los actos de gestión recaudatoria, tanto en período voluntario como en vía ejecutiva, el mismo órgano que los hubiera dictado (...) b) El órgano competente para tramitar el

procedimiento de revisión formulará propuesta al órgano competente para resolver. Es órgano competente para dictar la resolución que proceda el inmediato superior jerárquico del autor del acto».

En el supuesto de este expediente, resulta clara la competencia de la Tesorería General de la Seguridad Social para la revisión de oficio de la adjudicación. Esta se produjo mediante certificación expedida por el subdirector provincial de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social; la certificación ahora presentada se expide por la directora provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Cantabria. En consecuencia se cumplen todos los requisitos legales que para la revisión de actos imponen las normas de aplicación.

En cuanto a la rectificación del Registro, si el error proviene de la tramitación de un expediente administrativo que dio lugar a la certificación administrativa que sirvió de título inscribible, se precisa su rectificación. Como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada y constante (véanse Resoluciones de 27 de junio de 1989, 11 de enero de 1999 y demás expresadas en los «Vistos»), es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria). Es reiterada la doctrina de esta Dirección General, Resoluciones de 22 de junio de 1989, 2, 4 y 14 octubre de 1996 o la más reciente Resolución de 30 de julio de 2015, que señala que del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración es alterado.

Procede por tanto la revocación del primer defecto de la nota de calificación.

3. En cuanto al segundo de los defectos, en el caso de este expediente se ha producido la resolución favorable a la titular registral, que reclama la cancelación de la inscripción extendida a su favor por el error producido en la subasta y se acompaña mandamiento ordenando la práctica de los oportunos asientos. Se cumple la ejecución del acuerdo y se cumple por tanto el requisito formal para la práctica de los asientos correspondientes.

No puede desconocerse un caso particular dentro del concepto amplio de rectificación registral, como es la cancelación de asientos relativos a derechos subjetivos de terceros que, dados los radicales efectos que conlleva -artículo 97 de la Ley Hipotecaria-, de modo consecuente con el principio de legitimación registral, debe quedar necesariamente sometido a los preceptos propios que regulan tan trascendental asiento cancelatorio, presididos por una regla general en forma de principio, del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cual es la exigencia del consentimiento del titular registral del derecho o sentencia judicial firme en proceso en el que sea parte, lo que no obsta, como el propio artículo reconoce, a la procedencia de otros supuestos, concebidos como excepción, como «(...) cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción (...)» y «(...) sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley (...)».

El acuerdo de enajenación como acto administrativo, se inscribió mediante un documento administrativo sin consentimiento del deudor, y si bien la intervención de la Tesorería de la Seguridad Social en el procedimiento de apremio no implica que sea propiamente la parte transmitente de los bienes embargados, no es menos cierto que actúa en cierto modo en nombre del deudor. La adjudicación es consecuencia del apremio de los bienes tramitada por la propia Administración a la que no puede oponerse el propietario del bien, en la medida que tal situación ha sido causada por su negativa a cumplir el acto administrativo previo. Resulta indudable de igual modo que el deudor intervino como demandado, estando por tanto a su alcance ejercitar cuantos derechos le asistieran en el seno del procedimiento, deberá ser también parte interviniente en el procedimiento del cual resulte la anulación de la adjudicación y la reversión de la titularidad del bien a su favor y si bien en la revisión de oficio no consta que tal intervención se haya

producido, sí consta que ha sido notificado del acuerdo alcanzado, al igual que el titular de la hipoteca que en última instancia provocó el error, sin que hayan interpuesto alegaciones, con lo cual la resolución administrativa ha devenido firme.

No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas, entendiendo por tales no solo a los intervinientes en el procedimiento sino a todos los titulares de derechos inscritos a los que la revocación pudiera afectar.

Por último, en cuanto a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de diciembre de 2014 invocada por el registrador en su nota, ya que en el supuesto que resolvió únicamente se ordenaba la cancelación de la inscripción de la adjudicación pero nada se decía en relación con cancelación de las anotaciones a favor de la Hacienda Pública y de la Tesorería General de la Seguridad Social practicadas por lo que el problema registral que es que la finca quedaría inscrita a favor del titular anterior, pero, puesto que nada se dice de la cancelación de aquellos asientos que fueron igualmente practicados en virtud del mismo título que motivó la inscripción de dominio por lo que la reposición de la situación registral al momento anterior a la declaración de nulidad se produciría solo parcialmente dando lugar a una nueva situación de inexactitud en los libros del Registro.

Sin embargo, en el supuesto de este expediente, se declara expresamente la nulidad de las cancelaciones de las anotaciones A y B operadas, han intervenido o han tenido posibilidad de hacerlo todos los afectados en el expediente y no existen terceros registrales que pudieran verse afectados, por lo que nada obsta a la reposición de la situación registral anterior a la adjudicación y cancelación anuladas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 23 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.