

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 15116** *Resolución de 10 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Ourense n.º 3, por la que suspende la inscripción de una certificación sobre adjudicación de bienes inmuebles expedida en procedimiento administrativo de apremio por deudas a la Seguridad Social y el correlativo mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. L., en nombre y representación de la entidad «Grupo Gallego San Martiño, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ourense número 3, doña Paula Martín Martínez, por la que suspende la inscripción de una certificación sobre adjudicación de bienes inmuebles expedida en procedimiento administrativo de apremio por deudas a la Seguridad Social y el correlativo mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

El día 13 de abril de 2018, con los números de asiento de presentación 181 y 182 del Diario 121, respectivamente, se presentaron en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3 certificación sobre adjudicación directa expedida el día 12 de marzo de 2018 por la subdirectora provincial de Recaudación Ejecutiva de la Dirección Provincial de Ourense de la Tesorería General de la Seguridad Social respecto de determinada finca registral, y mandamiento de cancelación de cargas expedido por el recaudador ejecutivo de la Unidad de Recaudación número 2 de la Tesorería General de la Seguridad Social de Ourense, expedida el día 14 de marzo de 2018, dictada en el mismo procedimiento y respecto de la misma finca.

II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación conjunta en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3:

«Presentada a las catorce horas y veintidós minutos del día trece de abril del dos mil dieciocho, con el asiento 181 del diario 121, certificación de adjudicación de bienes inmuebles expedida con fecha doce de marzo del dos mil dieciocho por la Subdirectora Provincial de Recaudación Ejecutiva de la Dirección Provincial de Ourense de la Tesorería General de la Seguridad Social, doña M. M. L. V., actuando en sustitución de la Directora Provincial, número de expediente 32 02 16 00069948. Bajo el asiento 182 del mismo diario consta presentado mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Recaudador Ejecutivo de la Unidad de Recaudación 02 de la Seguridad Social de Ourense, don J. F. G., el catorce de marzo del dos mil dieciocho, en el mismo procedimiento, siendo ambos documentos objeto de calificación conjunta.

De dicha certificación resulta la adjudicación por el trámite de adjudicación directa de la finca 52004 de Ourense –Código Registral Único: 32012000263919– y otra más que no pertenece a esta demarcación, a la mercantil Grupo Gallego San Martiño, S.L., por el importe de adjudicación para dicha finca de ocho mil cincuenta euros, que es inferior a la deuda reclamada. Se ha valorado por la Tesorería en ciento sesenta y un mil quinientos treinta y seis euros con veinticinco céntimos, sin que conste el tipo de subasta. Se hace

constar que las anotaciones de embargo que han dado lugar a la enajenación y adjudicación son las letras A y B.

Dicha finca, según el Registro, se halla gravada con la anotación preventiva de embargo cautelar letra A, de fecha diez de agosto de dos mil dieciséis, convertida en anotación de embargo definitiva por la anotación letra B, de fecha dieciséis de septiembre de dos mil dieciséis, y con la hipoteca de la inscripción 13.^a, posterior a la anotación letra A.

El control de la legalidad en relación a los actos inscribibles corresponde 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, y entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral, 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.

Dichos documentos fueron calificados conjuntamente según nota de calificación de fecha siete de mayo del dos mil dieciocho, suspendiéndose la inscripción y cancelaciones ordenadas en los términos que resultan de la misma.

Dicha calificación fue notificada a la Dirección Provincial de Ourense de la Tesorería General de la Seguridad Social y al presentante del documento, quedando prorrogado el asiento de presentación por sesenta días, desde la última de las notificaciones practicadas, hasta el nueve de agosto del dos mil dieciocho.

Con fecha veinticinco de mayo del dos mil dieciocho, tuvo entrada en este Registro, por correo certificado, Oficio suscrito por la Directora Provincial de Ourense de la Tesorería General de la Seguridad Social.

De dicho oficio resulta que mediante el siguiente informe complementario se procede a la subsanación de los defectos señalados, en los siguientes términos:

Primero.—La notificación a la empresa deudora de la valoración del bien, se realizó mediante la publicación del correspondiente anuncio en el tablón edictal único del Boletín Oficial del Estado, de fecha 3 de marzo de 2017, de acuerdo con lo establecido en el artículo 132, apartado 4, del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, al resultar infructuosos los intentos de notificación personal a través del Servicio de Correos. Por su parte, la providencia de enajenación de bienes inmuebles mediante adjudicación directa, se notificó a la empresa deudora a través del mismo medio y por el mismo motivo, el día 29 de enero de 2018. La misma providencia se notificó al Banco Pastor, por su condición de acreedor hipotecario, en fecha 26 de diciembre de 2017, a través del Servicio de Correos.

Segundo.—En la providencia de enajenación de bienes inmuebles mediante adjudicación directa de 15 de diciembre de 2017, así como en el correspondiente anuncio publicado en el tablón de anuncios de la Seguridad Social en sede electrónica del día 22-12-2017, se hace constar la existencia de una carga hipotecaria a favor de la entidad Banco Pastor, por un importe de 130.000 euros, anotada en el Registro de la Propiedad en la misma fecha que la anotación de embargo de la letra «A» en favor de la Seguridad Social. Dicha carga se halla incluida entre los créditos a que se refiere el apartado 3.º del artículo 1.923 del Código Civil.

El artículo 111.2 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, -en adelante RGRSS-, dispone que si sobre los bienes embargados existiesen cargas o gravámenes de carácter real, servirá como tipo para la subasta la diferencia entre el valor de los bienes y el de las cargas o gravámenes anteriores que sean preferentes al derecho anotado de la Seguridad Social, que quedarán subsistentes, sin aplicarse a su extinción el precio del remate. A tales efectos se llevarán a cabo las actuaciones oportunas para comprobar si las cargas inscritas subsisten o han sido modificadas por pagos posteriores a su inscripción u otras causas. Requerida la entidad financiera a tal fin, emitió informe en fecha 5 de junio de 2017 en el que declaraba que el crédito en cuestión consistía en una

hipoteca de máximo que subsistía en su integridad, en garantía de 130.000,00 €. En consecuencia, el tipo de subasta quedó fijado en la cantidad de 31.536,25 €, que es la diferencia entre el valor de tasación del bien, 161.536,25 € y el de la carga. Así pues, el precio de adjudicación obtenido, 8.050,00 €, supera el 25% del tipo de enajenación. Al respecto, cabe hacer hincapié en el hecho de que en la providencia de enajenación del inmueble mediante adjudicación directa, de 15-12-2017, se especifica detalladamente el valor de tasación del bien, la existencia de la carga preferente del crédito hipotecario a favor del Banco Pastor y su importe, así como el correspondiente tipo de enajenación, por la repercusión del segundo sobre el primero. Dicha providencia se notificó en legal forma, como queda dicho en el apartado primero, tanto a la deudora propietaria del inmueble, como al acreedor hipotecario, sin que en ningún caso, se planteara alegación o impugnación alguna, que pudiera afectar al tipo de enajenación o a la consignación de cargas preferentes; antes al contrario, la propia empresa deudora propietaria del inmueble, con ocasión de haberse convocado en su momento la preceptiva subasta que resultó desierta-, había comparecido voluntariamente mediante escrito presentado el 20-10-2017, en el que solicitaba que se contemplara como carga que afectaba al inmueble a enajenar, entre otras la correspondiente al citado crédito hipotecario. También se notificó la providencia a la arrendataria identificada por la deudora en el mismo escrito, –como se detallará en el apartado siguiente– con el mismo resultado de inacción mencionado.

Tercero.–En cuanto al posible ejercicio del derecho de tanteo y retracto, por parte de la arrendataria del inmueble enajenado, cabe señalar que como consta acreditado en el expediente, y queda reflejado en la providencia de enajenación mediante adjudicación directa, y en el anuncio de la misma, de dicha situación arrendaticia no existe constancia en el Registro de la Propiedad, razón por la cual no se ha considerado como carga de la finca, en el sentido a que se refiere el artículo 117.2.b del RGRSS. No obstante, y en aras de aumentar la garantía jurídica del procedimiento, se notificó la correspondiente providencia de enajenación del inmueble mediante adjudicación directa, a la persona que se identificó con tal condición, doña M. A. B. M., en fecha 29 de diciembre de 2017, a través del Servicio de Correos. En dicha providencia se hacía constar toda la información relativa a la venta del inmueble, necesaria para ejercitar cualquier tipo de derecho que considerara afectado, incluidos los derechos de tanteo y retracto. Todo ello sin perjuicio de otros derechos y obligaciones que puedan afectar en el mismo sentido a la anterior propietaria o a la adjudicataria del inmueble.

Cuarto.–Dado el carácter de carga preferente otorgado a la anotación de hipoteca en favor del Banco Pastor, según se indica en el apartado segundo, y tal como se refleja en el punto 3 del anuncio de enajenación de bienes inmuebles mediante adjudicación directa, publicado en el tablón de anuncios de la Seguridad Social de 22-12-2017, la misma queda subsistente, no destinándose el precio obtenido a su extinción. Por tanto, en consonancia con lo anterior, no procede la solicitud de cancelación de dicha carga en el mandamiento emitido por el Recaudador Ejecutivo, en fecha 14 de marzo de 2018. Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta además que en fecha 9 de marzo de 2018, el Servicio Jurídico de la Administración de la Seguridad Social emitió el preceptivo informe, declarando su conformidad con las formalidades legales en la sustanciación del expediente de apremio, se solicita de ese Registro tenga por subsanados los defectos señalados en su notificación de fecha 7 de mayo de 2018, respecto de la certificación de adjudicación del inmueble de referencia, y atendiendo a la naturaleza de la misma, según lo dispuesto en el número 2 del artículo 122 del RGRSS, proceda a la inscripción de la adquisición a favor de la adjudicataria en el Registro de la Propiedad. Ello sin perjuicio de facilitar la información o documentación complementaria que considere relevante y sean requeridas a esta Dirección provincial.

Así, en atención al informe contenido en el reseñado oficio, y limitada esta calificación exclusivamente a la procedencia de la subsanación, se tienen por subsanados los defectos reseñados en los apartados I, II de la nota de calificación de siete de mayo del dos mil dieciocho.

Por ello, la presente calificación se limita exclusivamente a la procedencia o no de la subsanación, en relación a los defectos reseñados en los apartados III, IV y V de la nota de calificación de siete de mayo del dos mil dieciocho, de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de seis de marzo de dos mil catorce, dando lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación:

Así, entrando a analizar si se subsanan o no dichos defectos, se mantienen y no se entienden subsanados los defectos señalados en la nota de calificación bajo los números III y V, por lo siguiente:

Se hace constar ahora que el tipo de subasta quedó establecido en la cantidad de 31.236,25 que es la diferencia entre el valor de tasación del bien -161.536,25- y el del crédito hipotecario que grava la finca -130.000-, haciéndose constar asimismo que el crédito hipotecario es una carga preferente, y que está incluida entre los créditos a que se refiere el apartado 3 del artículo 1923 del Código Civil. Y que dado el carácter de carga preferente -que se reflejó en el anuncio mediante enajenación directa- a misma queda subsistente, no destinándose el precio obtenido a su extinción, no procediendo la cancelación.

No se entienden subsanados los defectos señalados por cuanto:

El principio de prioridad -prior in tempore, potior in iure-, es uno de los fundamentos del sistema registral español. Es el principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen, en caso de conflicto, frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación de los documentos en el libro Diario.

El artículo 24 de la Ley Hipotecaria señala que «Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma». Y el artículo 25 del mismo cuerpo legal que «Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos».

Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, no puede confundirse el rango de los asientos, que viene determinado por la fecha del asiento de presentación, con la eventual preferencia de los derechos de crédito que aquellos garantizan o publican; la prioridad entre créditos no afecta al rango de los derechos inscritos sin perjuicio de que si el titular de un derecho posteriormente inscrito o anotado entiende que su derecho debe ser satisfecho con anterioridad al contenido en un asiento anterior, ejercite la oportuna tercería de mejor derecho a fin de conseguir dicha declaración judicial, haciendo efectivo el cobro de su crédito con preferencia al del titular anteriormente inscrito y con cargo al importe obtenido en su ejecución.

Así, la prioridad registral implica que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca se determina por el orden o antigüedad de la registración. La prioridad del derecho real de hipoteca, dado el carácter constitutivo de su inscripción, viene dada en todo caso por el Registro.

Establece el artículo 111 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social que, si sobre los bienes embargados existiesen cargas o gravámenes de carácter real, servirá como tipo para la subasta la diferencia entre el valor de los bienes y el de las cargas o gravámenes anteriores que sean preferentes al derecho anotado de la Seguridad Social, que quedarán subsistentes, sin aplicarse a su extinción el precio del remate. En el presente caso no existen cargas o gravámenes anteriores, puesto que si bien consta inscrita una hipoteca lo está con rango hipotecario posterior, por lo que la valoración obtenida según los criterios del artículo 110 del Real Decreto 1415/2004, deberá servir como tipo para la enajenación.

Del artículo 123 bis de la misma norma, resulta que tratándose de bienes inmuebles, y acudiendo al trámite de enajenación mediante adjudicación directa por haber quedado

desierta la segunda subasta, el precio mínimo ha de alcanzar el 25 por ciento del tipo de enajenación, lo que en el presente caso ha de corresponderse con el 25 por ciento del valor del bien, ya que no puede ser descontado el importe de una carga hipotecaria con rango hipotecario posterior a la anotación de embargo que se ejecuta.

El artículo 122 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, señala que con el certificado de la adjudicación se librarán mandamientos 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 procedimiento de subasta y de adjudicación directa fue llevado a cabo bajo una situación tabular, que no ha sido alterada, y en la certificación registral expedida al anotarse el embargo, el derecho real de hipoteca figura posteriormente al embargo anotado, en consonancia con el principio de prioridad y el contenido de los artículos 24 y 25 de la Ley hipotecaria citados. La certificación de cargas expedida con fecha diez de agosto del dos mil dieciséis y que se acompañó al mandamiento que causó la anotación letra A, se extendió expresando lo siguiente: «Cargas: 1. Gravada con la anotación de embargo preventivo letra A,.... 2. Gravada con la hipoteca de máximo de la inscripción 13.^a».

Esta situación registral podía ser consultada por cualquiera que tuviera interés en conocer el contenido del Registro, que se presume exacto, válido y que está bajo la salvaguarda de los Tribunales.

No puede pretenderse que el tercero adjudicatario y que adquiere confiando en los pronunciamientos del Registro deba aceptar la subsistencia de una carga que según el Registro no es preferente al embargo objeto de ejecución, y que por tanto debe ser cancelada.

Las cargas posteriores al embargo ejecutado deben ser canceladas, y el derecho real de hipoteca es según el Registro una carga posterior, conforme al principio de prioridad expuesto.

El principio de tracto sucesivo y el principio de prioridad registral, impiden inscribir la adjudicación dejando subsistente un derecho real de hipoteca posterior en rango a la anotación de embargo ejecutada, ya que ello implicaría que, instada la ejecución de la misma hipoteca, el adjudicatario no podría inscribir su derecho, por estar en contradicción con otra titularidad previamente inscrita y basada en un asiento preferente –anotación de embargo–.

Por todo ello al no resultar cargas o gravámenes anteriores a la anotación que se ejecuta, el precio mínimo ha de alcanzar el 25 por ciento del tipo de enajenación, lo que en el presente caso ha de corresponderse con el 25 por ciento del valor del bien, esto es, la cantidad de 40.384,06 euros, al no existir en el Registro ninguna carga preferente al embargo que se ejecuta, y, en segundo lugar, debe ordenarse cancelar la carga posterior a dicha anotación.

Fundamentos de derecho: De conformidad con lo establecido en los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 17, 18, 20, 24, 25, 38, 72, 73, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 1.255, 1923.3, 1923.4, y 1927.2 del Código Civil; 25 del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social; 110, 111, 120 y 123 bis del 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 Supremo de 25 de enero de 1963, 26 de enero de 2000 y 29 de noviembre de 2006; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril, 24 de abril y 3 de junio de 1996, 26 de marzo, 7 de mayo y 26 de diciembre de 1999, 11 de noviembre de 2000, 16 de noviembre y 18 de noviembre de 2004, 19 de julio de 2007, 23 de octubre de 2014, 16 de enero, 26 de enero y 23 de noviembre de 2016, y 10 de julio y 19 de diciembre de 2017.

Se mantiene y no se entiende subsanado el defecto señalado en la nota de calificación bajo el número IV, por lo siguiente:

Se hace constar ahora que se notificó la providencia de enajenación mediante adjudicación directa con fecha 29 de diciembre de 2017 a doña M. A. B. M. con fecha 29 de diciembre de 2017 a través del Servicio de Correos.

La fecha del acuerdo de adjudicación directa es de 5 de marzo de 2018.

El retracto legal, es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.

La acción de retracto puede ser ejercitada por quien pretende adquirir un bien que ya se ha enajenado a un tercero.

Establece el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que el arrendatario podrá ejercitar el derecho de retracto cuando en la notificación hecha a los efectos del derecho de tanteo no se hubiera expresado el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales, derecho que caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

Así, no constando la fecha del contrato de arrendamiento, debe expresarse que ha tenido lugar la notificación prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos a los efectos del derecho de retracto que asiste al arrendatario.

Fundamentos de derecho: De conformidad con los artículos 1, 7, 10, 13, 14, 25 y 31 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 1521 del Código Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 y 20 de noviembre de 1987 y 5 de noviembre de 1993, 24 de febrero de 2000, 14 de julio y 15 de octubre de 2007, 24 de enero de 2011, 3 de julio, 10 de julio, 8 y 15 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 11 de enero de 2016, y 24 de marzo de 2017.

Calificación: se mantienen los defectos III, IV y V señalados en la nota de calificación de fecha siete de mayo del dos mil dieciocho, y se suspende la inscripción y cancelaciones solicitadas hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota de calificación podrá (...)

Ourense, a quince de junio de dos mil dieciocho.—La Registradora (firma), Paula Martín Martínez».

Por su parte, la citada nota de calificación de fecha 7 de mayo de 2018 a la que se remite la recurrida en cuanto a los defectos III y V, que se reiteran, y que son objeto de impugnación afirmaba:

«III. Hechos: El precio de adjudicación no cubre el mínimo del veinticinco por ciento del valor del bien, que debe ser considerado como tipo de enajenación fijado para la subasta, al no existir sobre el bien embargado cargas o gravámenes anteriores preferentes al derecho anotado de la Seguridad Social.

La adjudicación se realiza por el importe de 8.050 euros, siendo la deuda reclamada 186.053,26 euros, de los que corresponden 150.400,20 euros de principal, habiéndose valorado por la Tesorería en 161.536,25 euros. Como ha quedado expuesto, no resulta de los libros del Registro ninguna carga preferente al embargo que se ejecuta.

Establece el artículo 111 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social que, si sobre los bienes embargados existiesen cargas o gravámenes de carácter real, servirá como tipo para la subasta la diferencia entre el valor de los bienes y el de las cargas o gravámenes anteriores que sean preferentes al derecho anotado de la Seguridad Social, que quedarán subsistentes, sin aplicarse a su extinción el precio del remate. En el presente caso no existen cargas o gravámenes anteriores, puesto que si bien consta inscrita una

hipoteca lo está con rango hipotecario posterior, por lo que la valoración obtenida según los criterios del artículo 110 del Real Decreto 1415/2004, deberá servir como tipo para la enajenación.

El artículo 123 bis de la misma norma, al establecer las particularidades por las que ha de regirse la enajenación mediante adjudicación directa, señala que el director provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, excepcionalmente y en atención a las circunstancias concurrentes en cuanto al importe de la deuda, valor de los bienes y posibilidades de cobro, podrá autorizar la enajenación mediante adjudicación directa de los bienes o derechos embargados y el mantenimiento de las anotaciones preventivas de embargo, en los siguientes supuestos: a) Cuando la segunda subasta quede desierta y los bienes o derechos no se adjudiquen a la Tesorería General de la Seguridad Social; b) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente.

De la certificación presentada resulta «haber resultado desiertas las subastas previas celebradas al efecto», por lo que el procedimiento de adjudicación directa ha de entenderse celebrado en relación con el supuesto de la letra a del artículo 123 bis, y en este caso, la adjudicación directa de bienes o derechos no estará sujeta a precio mínimo salvo que se trate de bienes inmuebles, puesto que si así fuese y si la mejor oferta no alcanzase el 25 por ciento del tipo de enajenación fijado para la subasta, solo podrá adjudicarse el bien a cualquier persona presente en el acto de licitación que ofrezca de viva voz ese porcentaje, siempre que no se alzara otra postura superior, en cuyo caso el presidente de la mesa podrá acordar que se deposite en el mismo acto la cuantía que determine para que tenga efecto la oferta.

Finalmente, incluso si el trámite de su adjudicación directa hubiera transcurrido sin resultado, podrán adjudicarse a cualquier interesado que satisfaga un importe mínimo igual al 25 por ciento del tipo de enajenación que se fijó para la subasta, antes de que se acuerde, en su caso, su adjudicación a la Tesorería General de la Seguridad Social.

De todo ello resulta que, tratándose de bienes inmuebles, y acudiendo al trámite de enajenación mediante adjudicación directa por haber quedado desierta la segunda subasta, el precio mínimo ha de alcanzar el 25 por ciento del tipo de enajenación, lo que en el presente caso ha de corresponderse con el 25 por ciento del valor del bien, esto es, la cantidad de 40.384,06 euros al no resultar cargas o gravámenes anteriores.

Fundamentos de derecho: De conformidad con lo establecido en 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, 111, 120 y 123 bis del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social

IV. (...)

V. Hechos: Se acompaña mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Recaudador Ejecutivo de la Unidad de Recaudación 02 de la Seguridad Social de Ourense, don J. F. G., el catorce de marzo del dos mil dieciocho, al que figura unida diligencia de levantamiento de embargo de bienes inmuebles de la que resulta que el levantamiento y cancelación de embargo es firme, y se ordena la cancelación de la anotación de embargo letra A de fecha 10/08/16 y la letra B de fecha 16/09/16, que se corresponden con la anotación del embargo cautelar y su conversión. Se hace constar como causa «venta por adjudicación directa celebrada el 27/02/18».

De acuerdo con lo señalado en el artículo 122 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, con el certificado de la adjudicación se librarán mandamientos 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.

En la certificación presentada, en lo que a la finca perteneciente a esta demarcación se refiere, se hace constar que quedan extinguidas las anotaciones de embargo que han dado lugar a la enajenación y adjudicación del inmueble letras A de 10-08-2016 y B de 16-09-2016, librándose al efecto mandamiento de cancelación de las inscripciones y

anotaciones posteriores que pudieran existir y, en efecto, el mandamiento presentado ordena cancelar dichas anotaciones, pero no las inscripciones y anotaciones posteriores, entre las que está la hipoteca de la inscripción 13.ª a favor de «Banco Pastor S.A.», con NIF número (...) como ha quedado expuesto.

Así, no ordenando el mandamiento la cancelación de todas las cargas posteriores a la anotación del embargo que ha dado lugar a la enajenación, y estando ésta vigente, no se cumple con la previsión del artículo 122 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, por lo que no puede accederse únicamente a la cancelación de las anotaciones letras A y B ordenada.

Fundamentos de derecho: De conformidad con lo establecido en los artículos 24 de la Constitución Española; 99 del Reglamento Hipotecario; 122 y 123 bis del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social».

III

Contra la nota de calificación de fecha 15 de junio de 2018, don J. M. R. L., en nombre y representación de la entidad «Grupo Gallego San Martiño, S.L.», interpuso recurso el día 13 de julio de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«(...) D (...) Se recurre el motivo III y V, señalados en calificación de fecha 15 de junio de 2018 por la que suspende la cancelación de la carga hipotecaria. Entiendo que el motivo IV sobre la suspensión de la inscripción es subsanable.

Se reconoce que el embargo de la seguridad social tiene el número 1 de carga registral y la carga hipotecaria figura como número 2. Por lo que la adjudicación del bien en la subasta con el embargo n.º 1 implicaría la cancelación de todas las cargas. El Registro de Propiedad argumenta, entrando a valorar el procedimiento de subasta y adjudicación seguido por la Seguridad Social, que en las condiciones de la subasta se incluía la existencia de una hipoteca, lo que contratas *[sic]* con la falta de existencia de dicha carga a nivel registral. Esta contradicción impediría que pueda cancelarse la carga hipotecaria.

En el expediente de la Seguridad Social, consta informado al hipotecante, y no conste que este haya presentado tercería o recurso frente al expediente y a la adjudicación.

Se considera que no procede extender la calificación registral a la verificación de un juicio sustancial sobre la actuación administrativa, revisable sólo en vía administrativa y judicial. Y máxime negando el derecho al tercero adquirente, que se limitó a recibir los documentos de adjudicación la Seguridad Social.

E) Solicito: (...)

Que se estime el presente recurso, procediendo revocar la calificación negativa del registrador, procediendo la cancelación de las cartas *[sic]*.

Se aclara que respecto a defecto IV, sobre la notificación al inquilino, al haber sido subsanado con posterioridad, no es necesario recurrir dicho motivo».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 1 de agosto de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió 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; 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 25

del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social; 110, 111, 122 y 123 bis del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, 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 y 29 de diciembre de 1998, 27 de marzo de 1999, 20 de julio de 2001, 21 de abril de 2005, 30 de enero de 2007, 19 y 27 de julio y 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 15 de enero y 29 de octubre de 2013, 15 de marzo y 2 de octubre de 2014, 28 de enero de 2016, 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero, 20 de abril y 6 de septiembre de 2018.

1. Se debate en este recurso sobre la inscribibilidad de una certificación administrativa de adjudicación directa de determinado bien inmueble en procedimiento de apremio seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social y la cancelación de la inscripción de hipoteca posterior a la anotación preventiva de embargo de la que deriva dicha adjudicación. El registrador suspendió en una primera calificación dichos asientos por cinco defectos, de los cuales posteriormente se subsanaron dos. De los tres restantes se recurren únicamente dos, a los que en consecuencia se limite el objeto de la presente: el relativo al incumplimiento del límite mínimo del precio de adjudicación directa del 25% del valor de tasación, y el referente a la falta de inclusión, en el mandamiento de cancelación de cargas y gravámenes posteriores, de la hipoteca constituida a favor de «Banco Pastor, S.A.» sobre la finca adjudicada con posterioridad a la anotación preventiva del embargo preventivo acordada en el citado procedimiento de apremio.

El recurrente, a través de un escrito que adolece de cierta confusión en la exposición de los hechos y de sus argumentos jurídicos, parece basar su impugnación fundamentalmente en considerar que la registradora se ha extralimitado en su función calificadora al revisar la actuación administrativa, revisión que entiende sólo puede ser realizada en la propia vía administrativa y en la judicial. Alude igualmente a que en el expediente administrativo consta informado el hipotecante [*sic*] –parece querer aludir al acreedor hipotecario– y que no consta que éste haya interpuesto ninguna tercería u otro recurso frente al expediente y la adjudicación.

2. Debemos pues comenzar abordando la primero de los motivos de impugnación señaladas, motivo que no puede ser acogido favorablemente pues la registradora se ha ajustado en su actuación a la reiterada doctrina de este Centro Directivo en materia de calificación de documentos administrativos.

En efecto, respecto al alcance de la calificación registral de los documentos administrativos esta Dirección General ha tenido oportunidad de pronunciarse en numerosas ocasiones –*vid.*, por todas, las recientes Resoluciones de 30 de noviembre de 2016 y de 2 de abril de 2018–. 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 según la cual, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del 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; 38 y 39 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, 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).

Como han aclarado las citadas Resoluciones la obligación de los registradores de calificar dichos documentos administrativos, condicionando a una calificación positiva su acceso al Registro, se explica tanto por los efectos que produce la inscripción en cuanto a los actos administrativos (legitimación, fe pública, usucapión, cierre registral, etc.) lo que implica sujetarse a los requisitos impuestos por la legislación hipotecaria, cuanto porque la inscripción dota a los derechos contenidos en los asientos de efectos «erga omnes».

Por ello, no es suficiente la presunción de legalidad que predica el artículo 39 de la actual Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común (vigente en el momento de expedirse la nota de calificación), lo que queda patente en las Resoluciones citadas en los «Vistos».

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.

Frente a una eventual calificación negativa cabe recurrir en vía de recurso ante esta Dirección General o judicial (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), y sobre cuestiones suscitadas en la calificación habrá de resolverse, pero lo que no cabe es negar a priori la competencia registral para extender a los documentos administrativos la función calificadora con el alcance señalado, 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.

En concreto y por lo que se refiere a la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de apremio administrativo, resulta plenamente extrapolable a dicho ámbito la doctrina sentada por este Centro Directivo respecto de la calificación de dicha suficiencia del precio de adjudicación en los procedimientos de ejecución hipotecaria (vid., entre otras, las recientes Resoluciones de 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero, 20 de abril y 6 de septiembre de 2018). Como ha afirmado esta Dirección General en dichas Resoluciones «los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e

intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria». Y aplicando dicha doctrina general al control de los requisitos legales sobre el precio de adjudicación (incluyendo el supuesto particular de los casos en que la subasta queda desierta) concluyen las citadas Resoluciones, que «dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación», conclusión plenamente aplicable al supuesto de las adjudicaciones directas por quedar desierta la subasta en los procedimientos de apremio administrativo por concurrir identidad de razón.

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 este Centro Directivo, ante una alegación similar, en sus Resoluciones de 25 de marzo de 2008 y 30 de noviembre de 2016, 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. Entrando en el fondo del primero de los defectos recurridos (directamente vinculando con el segundo, como se verá), dentro de la regulación del procedimiento de apremio, establece en el artículo 110.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que «los órganos de recaudación, en su caso, y aquellas personas o entidades que designe la Tesorería General de la Seguridad Social procederán a valorar los bienes embargados con referencia a precios de mercado y de acuerdo con los criterios habituales de valoración (...)». Esta valoración servirá de tipo para la enajenación (vid. apartado 1 del artículo 111 del mismo Reglamento), enajenación que podrá tener lugar mediante subasta, o bien mediante adjudicación directa en los casos previstos en el artículo 123 bis del citado Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que incluye el caso de haber quedado desierta la segunda subasta (vid. apartado 1,a), supuesto de hecho que es el que concurre en el presente expediente, según se desprende de los antecedentes de hecho que por extenso se han hecho constar «supra».

Ahora bien, una de las condiciones legales a que queda sujeta esta posibilidad de enajenación mediante adjudicación directa cuando tenga por objeto bienes inmuebles se refiere al precio mínimo de la misma, disponiendo al respecto el citado artículo 123 bis en su apartado 4 del Reglamento que «la adjudicación directa de bienes o derechos no estará sujeta a precio mínimo. No obstante, tratándose de bienes inmuebles, si la mejor oferta no alcanzase el 25 por ciento del tipo de enajenación fijado para la subasta, solo

podrá adjudicarse el bien a cualquier persona presente en el acto de licitación que ofrezca de viva voz ese porcentaje, siempre que no se alzara otra postura superior, en cuyo caso el presidente de la mesa podrá acordar que se deposite en el mismo acto la cuantía que determine para que tenga efecto la oferta». Insiste en ese mismo porcentaje mínimo el apartado 8 del mismo artículo al establecer que «en el supuesto de bienes inmuebles, si el trámite de su adjudicación directa hubiera transcurrido sin resultado, podrán adjudicarse a cualquier interesado que satisfaga un importe mínimo igual al 25 por ciento del tipo de enajenación que se fijó para la subasta, antes de que se acuerde, en su caso, su adjudicación a la Tesorería General de la Seguridad Social».

El registrador opone como defecto que dicho porcentaje no ha sido respetado en el presente caso en el que el valor de tasación del bien se eleva a 161.536,25 euros, y el precio de adjudicación obtenido es de sólo 8.050 euros, inferior por tanto al 25% del valor de la finca. Nada dice el recurrente en contradicción con este razonamiento. En la calificación del registrador se alude al oficio suscrito por la directora provincial de Ourense de la Tesorería General de la Seguridad Social presentado con objeto de subsanar los defectos opuestos en la primera calificación (de 7 de mayo de 2018) en el que se justificaba la corrección del precio de adjudicación aludiendo al régimen especial previsto en el apartado 2 del artículo 111 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, conforme al cual «si sobre los bienes embargados existiesen cargas o gravámenes de carácter real, servirá como tipo para la subasta la diferencia entre el valor de los bienes y el de las cargas o gravámenes anteriores que sean preferentes al derecho anotado de la Seguridad Social, que quedarán subsistentes, sin aplicarse a su extinción el precio del remate. A tales efectos, se llevarán a cabo las actuaciones oportunas para comprobar si las cargas inscritas subsisten o han sido modificadas por pagos posteriores a su inscripción u otras causas». De forma tal que, aplicando dicho precepto, y descontado del valor de tasación el importe de la carga hipotecaria ascendente a un total de 130.000 euros, quedaría un tipo de subasta de 31.536,25, siendo por tanto el precio de adjudicación superior al 25% de esta última cifra.

4. Lo que sucede es que el artículo 111.4 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social sólo habilita, con plena lógica jurídica, el descuento respecto del valor de tasación del importe de las «cargas o gravámenes anteriores que sean preferentes al derecho anotado de la Seguridad Social» (pues éstas cargas quedan subsistentes sin destinarse a su pago el importe obtenido en la enajenación, debiendo subrogarse en las mismas el adjudicatario), siendo así que el caso objeto del presente expediente la anotación preventiva del embargo que trae causa del procedimiento de apremio se practicó, en virtud de diligencia de embargo preventivo de 12 de febrero de 2016, bajo la letra A, el día 10 de agosto de 2016, cuyo mandamiento se presentó en el Registro el 1 de abril inmediato anterior. Esta anotación preventiva de embargo preventivo, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, adoptada como medida cautelar, se convirtió posteriormente en anotación preventiva de embargo definitiva (letra B), al amparo de lo dispuesto en el artículo 37 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, en virtud de mandamiento expedido el 29 de agosto de 2016, presentado en el Registro el 2 de septiembre de 2016. Y este último asiento (anotación letra B) retrotrae su eficacia a la fecha de la anotación del embargo preventivo anterior (letra A), según ha afirmado de forma reiterada este Centro Directivo.

En efecto, sabido es que en relación con el tema de la conversión del embargo preventivo en embargo ejecutivo se ha planteado la duda sobre cual ha de ser el asiento idóneo para reflejar registralmente dicha conversión. Como ya señalaran las Resoluciones de 28 de enero de 2015 y 2 de septiembre de 2016, dos son los tipos de asiento sobre los que se preconiza su idoneidad para este fin, la nota marginal y la anotación preventiva. La opinión doctrinal no es pacífica y la solución dista de ser sencilla y la práctica registral no es unívoca. Al margen de las razones que abonan la tesis favorable a la nota marginal, el criterio de esta Dirección General es favorable a la extensión de una nueva anotación, cuyo fundamento se encuentra principalmente en que acordada la conversión del embargo en definitivo, la anotación publica una garantía

diferente aunque conexas con la medida cautelar previa, por lo que debe así mismo conectarse registralmente con la primera a efectos de conservar su prioridad, mediante la oportuna nota marginal de referencia, ya que de otra forma el objetivo de la medida cautelar quedaría estéril. Ésta es la solución más acorde con nuestra legislación hipotecaria, a la que se remite el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que prevé, en general, la práctica de un nuevo asiento principal. Más concretamente establece la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones definitivas –artículos 49, 70, 77, 88 y 93 de la Ley Hipotecaria y 32.3, 75.2.º, 353.3, último, y, especialmente, 196 a 198 del Reglamento Hipotecario–, salvo en el caso de la anotación de suspensión de otra anotación por defectos subsanables, cuya conversión, una vez subsanado el defecto, se convierte en anotación preventiva. Y ésta ha sido precisamente la solución adoptada en el caso objeto de este expediente por la registradora, conforme a los datos del folio registral antes reseñados.

En estos casos de conversión de embargo preventivo en embargo ejecutivo o definitivo, si bien no estamos ante una primera anotación de suspensión, sí puede aplicarse analógicamente el mecanismo de conversión de estas últimas que regula la legislación hipotecaria, a fin de recoger correctamente el tránsito del embargo preventivo al embargo ejecutivo o al embargo definitivo manteniendo la prioridad ganada por la toma de razón en el Registro del primero.

En consecuencia, los efectos de la anotación de conversión se retrotraen a la fecha de la anotación del embargo preventivo (si bien el plazo de caducidad de esta segunda anotación se computará desde su propia fecha, por aplicación del régimen general de las anotaciones preventivas contenido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria). Y éste es un dato esencial en el presente caso en el que el gravamen hipotecario cuyo importe garantizado (130.000 euros) se ha descontado del valor de tasación a los efectos de fijar el límite mínimo del precio de adjudicación, si bien se constituyó mediante escritura autorizada el 25 de febrero de 2016, no se presentó en el Registro hasta el 2 de agosto de 2016 (causando la inscripción 13.ª el 10 de agosto inmediato siguiente), es decir, antes que la anotación de conversión en definitiva de la anotación preventiva del embargo preventivo, pero después de practicada ésta última. Por tanto, el tratamiento que corresponde a dicha hipoteca en relación con el procedimiento de apremio es la propia de su rango registral, esto es la de una carga o gravamen posterior a la anotación de embargo, cuyo importe, en consecuencia, no puede descontarse del valor de tasación a los efectos de fijar el tipo de subasta y el límite mínimo del precio en los casos de enajenación por adjudicación directa.

5. Por este mismo motivo (constituir la hipoteca una carga posterior a la anotación del embargo) una vez concluida la enajenación dentro del procedimiento de apremio con el pago del precio del remate en el plazo establecido, el director provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social ha de emitir, conforme a lo previsto en el artículo 122.1 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, no sólo el certificado de la adjudicación, haciendo constar la aprobación del remate (junto con la identificación del adjudicatario, la descripción de los bienes, las cargas a que estuviese afecto, el importe de las deudas y el valor de la adjudicación), sino también «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».

La Tesorería General de la Seguridad Social, dado el error de apreciación en que ha incurrido al considerar el gravamen hipotecario antes reseñado como carga anterior y preferente, y no como carga posterior, ha omitido, como señala correctamente la registradora en su calificación, incluir en el mandamiento de cancelación la citada hipoteca, por lo que también en este extremo ha de confirmarse dicha calificación, que considera acertadamente afectada dicha hipoteca por el principio de purga de las cargas posteriores que refleja el transcrito precepto reglamentario, en plena concordancia con la regulación contenida sobre esta materia en la legislación hipotecaria (cfr. artículos 134

de la Ley Hipotecaria y 175, regla segunda, del Reglamento Hipotecario) y en la propia legislación procesal civil (cfr. artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

6. En nada altera esta conclusión la confusa referencia que hace el recurrente al hecho de no haberse interpuesto durante la tramitación del expediente ninguna tercería. Como ha aclarado reiteradamente este Centro Directivo (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 26 de enero y 2 de septiembre de 2016), en el sistema inmobiliario registral español el orden (rango) que ha de ocupar un determinado derecho o una medida judicial de aseguramiento de las resultas del procedimiento en el folio registral de una finca, viene determinado por el momento en que se lleva a cabo la solicitud de inscripción o toma de razón mediante la práctica del asiento de presentación. Así lo establece el artículo 24 de la Ley Hipotecaria que afirma: «Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma». Desde ese momento el derecho inscrito gana prioridad frente a otros derechos compatibles o incompatibles cuya toma de razón se solicite aun cuando estén basados en títulos de fecha anterior (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Como pusiera de relieve la Resolución de este Centro Directivo de 26 de marzo de 1999: «el denominado «rango registral» de cualquier título que pretenda su acceso al Registro, sea de carácter constitutivo o modificativo de un derecho real preexistente, viene dado exclusivamente por la fecha del asiento de presentación respectivo (cfr. arts. 24 y 25 LH); y si bien es cierto que en determinadas hipótesis se admite una denominada «alteración paccionada del rango hipotecario» (cfr. art. 241 RH) no lo es menos que ello presupone el consentimiento del titular del derecho postpuesto».

En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 26 de enero de 2000: «(...) hay que partir de la base del principio registral de la prioridad en el tiempo –«prior in tempore, potior in iure»– y que supone, lisa y llanamente, que el derecho inscrito anterior es preferente respecto al posterior. Ahora bien, el caso de la concurrencia de dos o más hipotecas sobre una finca, es uno de los ejemplos emblemáticos dentro de la prioridad registral; y hay que afirmar paladinamente que la hipoteca inscrita anteriormente prevalece sobre la inscrita después; teniendo en cuenta, además, que a efectos de la prioridad, la fecha de la inscripción es la del asiento de presentación del documento correspondiente, según preconizan los artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria (...)».

Este rango registral (que es el que determina la subsistencia o cancelación de las cargas y gravámenes recayentes sobre las fincas objeto de procedimientos de ejecución o de apremio) no puede en ningún caso confundirse, como ha recordado la reciente Resolución de este Centro Directivo de 12 de abril de 2018, con la preferencia de créditos, esto es, con el mejor derecho al cobro de uno u otro de éstos. La distinción entre el rango y la preferencia de crédito ha sido aclarada por este Centro Directivo, entre otras, en las Resoluciones de 3 de abril de 1998 y de 7 de mayo de 1999. Así, la Resolución de 3 de abril de 1998 afirma que «la mera preferencia de un crédito y la especial afección de un bien hipotecado o pignorado a la seguridad de la deuda garantizada, operan pues, en planos diferentes; aquélla, en cuanto modalización del criterio de la par condicio creditorum, se desenvuelve únicamente cuando hay concurrencia de acreedores que intentan hacer valer exclusivamente la responsabilidad patrimonial universal de su común deudor, ya en juicio universal, ya en una ejecución singular por medio de una tercería de mejor derecho; en cambio, cuando un acreedor con garantía hipotecaria o pignoratícia ejercita su acción real, en modo alguno pide el desenvolvimiento de la responsabilidad patrimonial universal del deudor sino la actuación de un derecho real que integra su propio patrimonio (y ello se pone de manifiesto cuando el bien dado en garantía pertenece a persona distinta del deudor). Jurídicamente no hay colisión, ni, por tanto, comparación entre la simple preferencia de un crédito y la garantía real de que goza otro acreedor del mismo deudor, ni siquiera cuando una y otra se proyectan sobre el mismo objeto (...)».

Consecuentemente con lo antes señalado, la colisión entre embargos u otros derechos de garantía recayentes sobre el mismo bien no debe confundirse con la existente entre los créditos subyacentes, aquélla se desenvuelve en la esfera jurídica real, y ha de resolverse por el criterio de la prioridad temporal, en tanto que la segunda se decide por la regla general de la «par conditio creditorum» sin perjuicio de las excepciones legalmente establecidas (cfr. artículos 1921 y siguientes del Código Civil y 911 y siguientes del Código de Comercio), sin que la relación de preferencia existente entre los créditos concurrentes pueda pues interferir en la relación de prioridad entre los respectivos embargos. Por tanto, a los efectos del presente recurso el hecho de que el acreedor hipotecario no haya interpuesto una tercería de mejor derecho en nada condiciona ni altera (antes al contrario) la conclusión anterior que conduce a la procedencia de extender al derecho de hipoteca posterior el mandamiento de cancelación, por quedar alcanzado, por razón de su rango, por el principio de purga de las cargas y gravámenes posteriores.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.