

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18537 *Resolución de 15 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 6, por la que se acuerda no practicar la inscripción de un testimonio de auto firme y posterior mandamiento en el que se ordena la cancelación de una inscripción de adjudicación y la nulidad de todas las actuaciones judiciales, constando la finca inscrita a nombre de un tercero.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. A. C., abogada, en nombre y representación de don C. R. L. S., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 6, doña Fátima María Azpitarte Santos, por la que se acuerda no practicar la inscripción de un testimonio de auto firme y posterior mandamiento en el que se ordena la cancelación de una inscripción de adjudicación y la nulidad de todas las actuaciones judiciales, constando la finca inscrita a nombre de un tercero.

Hechos

I

En testimonio de auto firme dictado el día 21 de mayo de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Valencia, complementado a su vez por diligencia de ordenación de dicho Juzgado de fecha 24 de mayo de 2021, que se insertaba en un mandamiento de la misma fecha, en los autos de procedimiento de ejecución hipotecaria número 1010/2012, se ordenaba la cancelación de la inscripción de adjudicación de la finca registral número 45.823 del Registro de la Propiedad de Valencia número 6 y la nulidad de todas las actuaciones judiciales desde el auto despachando la ejecución, constando la finca inscrita a nombre de un tercero.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen del Mandamiento de presente documento, presentado el 31 de mayo de 2021, asiento 1.452 del Diario 76, entrada 2.135/2021, se acuerda su calificación negativa, en base a los siguientes:

Hechos.

En el Juzgado de Primera Instancia número Diecisiete de Valencia, se tramitan autos del procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 1.010/2012, a instancia de Banco Popular Español, Sociedad Anónima frente a los cónyuges Don C. R. L. S. y Doña M. D. R. M.

En auto firme dictado el 21 de mayo de 2020, “se declara nula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado contenida en el contrato celebrado entre las partes que ha dado lugar a la presente ejecución”.

En diligencia de ordenación firme dictada el 24 de mayo de 2021, se complementa el auto anteriormente relacionado. En ésta resolución, se acuerda la cancelación de la inscripción de adjudicación de la finca registral 45.823, y la nulidad de todas las actuaciones judiciales desde el auto despachando la ejecución, la subasta y el decreto de adjudicación de fecha 22 de abril de 2014.

A los efectos de la calificación del título, es de advertir que de los antecedentes del Registro, consta que la finca registral 45.823, está inscrita a favor de la mercantil “Inversiones Inmobiliarias Limara, Sociedad Limitada”, con CIF (...), domiciliada en Madrid, calle (...), y le pertenece en pleno dominio, la adquirió por aportación social realizada por la entidad Banco Popular Español, Sociedad Anónima, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, el veintidós de febrero de dos mil dieciocho, número 360/2.018 de su protocolo, subsanada en escritura otorgada ante el mismo Notario el día veintitrés de julio del mismo año, número 2.176 de su protocolo, según consta en la inscripción 12.^a, al folio 117 del tomo 2.681, libro 1.043, practicada con fecha dieciséis agosto de dos mil dieciocho. A su vez, el transmitente Banco Popular Español Sociedad Anónima había adquirido la finca en la ejecución hipotecaria que trae causa del presente procedimiento.

Defectos advertido [*sic*] y fundamentos de Derecho.

De todos los documentos aportados, se advierte la existencia de dos defectos:

1. Con motivo de la ejecución hipotecaria, se extendió en la finca registral 45.823 la inscripción 11.^a de dominio a favor del ejecutante, inscripción que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 de la Ley Hipotecaria, 233 de su Reglamento y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, comprendía también la cancelación de la inscripción 8a de hipoteca y la nota marginal a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la cancelación de la inscripción 9.^a de hipoteca; y la cancelación de la anotación preventiva letra A de embargo.

Como en el presente mandamiento se ordena cancelar únicamente la inscripción de dominio a favor del actor, deberá ordenarse la rehabilitación de la inscripción de dominio a favor de los hipotecantes, y dejar sin efecto las cancelaciones acordadas en su día, con la consiguiente rehabilitación de la inscripción 8.^a de hipoteca y la nota de ejecución a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la rehabilitación de la inscripción 9.^a de hipoteca, y la rehabilitación de la anotación preventiva letra a de embargo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, que determina que los asientos actualmente vigentes se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales –art. 1 LH–; por ello, aunque las cancelaciones estén íntimamente relacionadas entre sí al derivar de la misma ejecución, no puede el Registrador por si solo cancelar o rehabilitar ningún asiento sin la correspondiente resolución judicial, siendo el Juez que conoce el procedimiento de ejecución quien lo determine en el mandamiento acordando la reposición de la situación registral al momento anterior a la declaración de nulidad –Principio de tracto sucesivo artículo 20 de la Ley Hipotecaria y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resolución de fecha 26 de diciembre de 2014–.

2. No obstante, aún subsanado el defecto advertido anteriormente, no podría cancelarse la inscripción de dominio contradictoria, y dejar sin efecto las cancelaciones acordadas en su día, con la consiguiente rehabilitación de la inscripción 8.^a de hipoteca y la nota de ejecución a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la rehabilitación de la inscripción 9.^a de hipoteca, y la rehabilitación de la anotación preventiva letra a de embargo, porque a día de hoy la finca está inscrita a favor de tercera persona distinta de la ejecutante, totalmente ajena al procedimiento, todo ello en virtud del principio de tracto sucesivo previsto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que determina que: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada...”

De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos, se acuerda con fecha de hoy denegar las cancelaciones acordadas, calificándose el segundo de los defectos advertidos como insubsanable.

Contra la presente calificación negativa, cabe: (...)

Valencia, a 21 de junio de 2.021 La registradora (firma ilegible) Fdo.: Fátima Azpitarte Santos.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. A. C., abogada, en nombre y representación de don C. R. L. S., interpuso recurso el día 29 de julio de 2021 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Defectos advertidos:

1. Subsanación y complemento del auto con respecto a ordenar la rehabilitación de la inscripción de dominio a favor de los hipotecantes, y dejar sin efecto las cancelaciones acordadas en su día con la consiguiente rehabilitación de la inscripción octava de la hipoteca, que ha sido solicitada judicialmente y que se acompaña.

2. Que la finca está inscrita a favor de tercera persona distinta al ejecutante. La finca 45.823 está inscrita a favor de la mercantil Inversiones Inmobiliarias Limara SL, por aportación social de Banco Popular SA 22/02/2018 escritura notario Madrid don Antonio Morenes Giles protocolo 360/2018, lo que quebrantaría el principio de tracto sucesivo previsto en el art. 20 de la ley hipotecaria. Ha sido solicitado judicialmente.

Por lo que conforme art 324 Ley Hipotecaria en tiempo y forma vengo a interponer recurso potestativo de reposición frente a la calificación negativa del título efectuada (...) en base a los siguientes:

Antecedentes:

1. Somos parte en el presente procedimiento de ejecución hipotecaria 1010/12 de vivienda habitual JPI 17 Valencia desde el 12 de enero del año 2018 y somos desde ese momento parte activa en el mismo.

2. De hecho, en marzo de 2018 estaba pendiente la resolución que se dicta por auto 29 de mayo de 2018 de aplicación de Ley 1/2013 de deudores vulnerables por la que mis mandantes siguen en la ocupación pacífica de su vivienda.

3. El cinco de octubre de 2018 existe un cambio de dirección letrada y asume la firmante el procedimiento.

4. Pasando a interponer el 23/01/2020 incidente del art. 24 LCCI frente Banco Popular SA admitido a trámite.

5. El 7 de febrero de 2020 contesta a dicho incidente el Banco Popular, y como se puede apreciar ninguna mención existe en el mismo de la mercantil Limara, o indicación alguna de no ostentar la propiedad.

6. Resuelve SS.^a 21 mayo de 2020 haciendo propios los argumentos de esta representación y declarando el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria.

7. Se opone el Banco Santander como sustituto del Banco Popular 12 de junio de 2020 sin realizar de nuevo ninguna alegación ni referencia a la aportación de la finca a una patrimonial.

8. Resolviendo por auto 26 de enero de 2021 la audiencia provincial sección sexta desestimando el recurso planteado por el Banco Santander confirmando el auto de JPI 17 de Valencia y con imposición de costas.

9. Tras la firmeza del auto la tasación en costas y todas las vicisitudes de judiciales los autos vuelven a JPI 17 de valencia donde el 19 de mayo de 2021 se dicta auto de complemento del de 21 de mayo de 2020 "la ejecutante ha presentado escrito solicitando

se proceda a expedir mandamiento ordenando la cancelación de la inscripción causa en virtud del decreto de adjudicación obrante en las actuaciones y la cancelación de la nota marginal causada como consecuencia del presente procedimiento”.

10. De hecho, el 10 de marzo de 2021 se solicita la reactivación del préstamo a Banco Santander a lo que contestan el 8 de julio 2021 solicitando la documentación para la aplicación del código de buenas prácticas bancarias.

11. El 9 julio se comunica a esta representación por medio de JPI 16 de Valencia la negativa del registrador Valencia 6 a inscribir el auto judicial señalando que: “no podría cancelarse la inscripción de dominio contradictoria. La finca está inscrita a favor de tercera persona ‘Inversiones Inmobiliarias Limara SL’ por aportación social realizada por la entidad [sic] Banco Popular SA en virtud de escritura autorizada por notario de Madrid don Antonio Morenes Giles 22 de febrero de 2018 protocolo 360/2018”. Reiteramos que somos parte del procedimiento de ejecución hipotecaria desde 12 de enero de 2018, por lo tanto con anterioridad a la firma de la citada escritura de aportación, y en todo momento ha sido Banco Popular y su sucesora Banco Santander las que dentro del procedimiento judicial y extrajudicialmente se han presentado como legitimados, siendo que no lo eran supuestamente desde febrero de 2018, y ninguna mención realizan siquiera en la actualidad requiriendo documentación a mis mandantes como si ostentaran en realizada la capacidad jurídica que el registrador les niega al denegar la inscripción del auto judicial.

Segundo: Banco Popular SA es el único socio de Inversiones Limara SL pero es de recibo señalar que si vamos al BOE jueves 5 de abril de 2018 página 16137 apunte 152062 encontramos que la mercantil Inversiones Limara SL es una sociedad unipersonal cuyo socio único es Banco Popular Español datos registrales T35436, F 104, S 8, H M 636973, I/A (23.03/2018). Si seguimos investigando nos encontramos únicamente a modo de ejemplo la sentencia Audiencia Provincial de Barcelona Sección 4 de 22/06/2020 Recurso 1044/2019 en la que la parte recurrida es Inversiones Inmobiliarias Limara SL en su fundamento de derecho primero dice y cito textualmente: “1.-III SL formulo demanda frente a J. D. ejercitando una acción de desahucio por expiración de plazo legal o contractual ala amparo 250,1.1 Lec en la que pretendió que se declarara extinguido el arrendamiento sobre la vivienda sita en carrer (...) De la Roca del Valles suscrito el día 4 de agosto de 2015 entre Banco Popular Sa (sucedida hoy por la actora) y el demandado” (actora es Inversiones Inmobiliarias Limara SL). En el mismo sentido encontramos en el procedimiento juicio verbal desahucio por falta de pago JPI 15 de Valencia 1093/2019 interpuesto por Inversiones Inmobiliarias Limara SLU frente a un consumidor por un contrato de alquiler firmado con Banco Popular por un procedimiento similar y cuya propiedad aporó el Banco Popular a la Sociedad Limara por aportación en la misma fecha que nuestro supuesto: “adquirida por aportación de la sociedad mercantil en virtud de escritura otorgada en Madrid ante el notario Don Antonio Morenes Giles el día 22 de febrero de 2018”. En el mismo sentido las sentencias aportadas.

Tercero: Inversiones Inmobiliarias Limara SL es una sociedad instrumental Banco Popular SA hoy Santander SA constituida con un beneficio doble pagar menos impuestos y entorpecer el ejercicio [sic] de acciones por parte de los consumidores [sic] Las aportaciones societarias son un mecanismo que se acontece principalmente para la transmisión de un activo y pagar menos impuestos. La exención a la carga tributaria se encuentra reguladas en el artículo 45.11 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Por ello es un recurso jurídico que se utiliza para evitar tener que pagar impuestos, como ocurriría con una compra venta o una permuta. Unido a este beneficio encontramos que el legislador ha favorecido el movimiento de activos con ello, lo que acarrea la creación de sociedades refugio, o antiguamente conocidas como patrimoniales, que su única finalidad es preservar determinados activos de las posibles repercusiones ejecutorias a sus verdaderos titulares. En este caso vemos de nuevo conculcado el derecho proteccionista de los consumidores, que después de nueve años consiguen muchas batallas y muchas

noches sin dormir, por no hablar de la situación psicológica que acarrea no saber cuándo te van a echar de tu vivienda, consiguen ganarle a la entidad bancaria y la sentencia no es ejecutable (...) En nuestro tejido empresarial es habitual la creación de estas sociedades refugio, para confundir al acreedor y pensar que no tiene activos, obligándole de forma impropia, a buscar en el entramado societario donde se ha desviado los bienes para resarcir sus posiciones acreedoras. La única vía que tiene el acreedor que ha visto frustrada su posibilidad de resarcimiento es excepcionar el mecanismo del levantamiento del velo y probar esa desviación, generando no solo un gasto mayor en tiempo y recursos sino con la merma de sus derechos al tener que probar la insolvencia premeditada del deudor y demostrar cómo ha desviado esos activos.

Cuarto: Grupos empresariales beneficio potencial 970.251.606 euros, constituidos a base de las viviendas de los consumidores [sic]. Pero además resulta que Inversiones Inmobiliarias Limara SLU (apunte 17) únicamente es una de las 34 mercantiles participadas (...)

Quinto: levantamiento del velo de sociedades instrumentales [sic] creadas para eludir la normativa proteccionista de consumidores, la CE y el cumplimiento de resoluciones judiciales. quebranto de la buena fe y la tutela judicial efectiva.

La interposición de sociedades mercantiles como es el caso, con el fin de eludir la protección al consumidor que le ofrece la legislación de consumo la constitución española y la jurisprudencia [sic] emanada del TJUE, está realizada en fraude de ley.

Consecuentemente, consideramos oportuno indagar con respecto al fraude a la ley de protección al consumidor que supone la aportación de las viviendas adjudicadas en procedimiento de ejecución hipotecaria, por las entidades bancarias, a sociedades donde son el único socio, con el único fin de entorpecer, una resolución judicial como la presente, y la inscripción conforme señala su SS.^a y es confirmado por la audiencia provincial de la vivienda de nuevo a nombre de mis mandantes.

Como hemos señalado y demostrado documentalmente la separación entre la sociedad y sus socios la entidad bancaria no existe, de hecho desde la interposición del presente incidente, durante la tramitación del mismo en fase de instancia y hasta la presentación del recurso de apelación, no aparece ninguna constancia a la sociedad mercantil, ni a que la vivienda que al final es el objeto de discordia no fuera de ellos, o que pudiera aparecer algún tipo de disonancia en el cumplimiento de la resolución judicial.

El dogma del hermetismo de la sociedad mercantil, decae cuando se vislumbra un fraude de ley, y este existe cuando se está abusando como es el caso de la diferenciación/personificación de la sl, cuando en realidad es un único ente, y dicha mercantil únicamente se ha creado cercenar e impedir los derechos de los consumidores con respecto a su vivienda.

En los supuestos de fraude de ley por medio de una persona jurídica, se ha creado a esta con el fin que sea utilizada para burlar la norma positiva, una ley puede quedar burlada con la utilización de la figura de la persona jurídica, cuando los individuos a quienes la norma se dirige se ocultan tras aquella, con la finalidad de sustraerse del mandato legal derivado de una resolución judicial.

En este caso está patente que la persona jurídica ha sido utilizada para fines contrarios al Derecho, con el propósito que las personas que se ocultan detrás de ella se sustraigan de la aplicación de la norma positiva, y de la resolución judicial.

La entidad bancaria a sabiendas de que el procedimiento judicial seguía vigente dado que los consumidores estaban y residían dentro de su vivienda y a sabiendas de que, conforme se refleja tanto judicial como jurisprudencialmente el procedimiento de ejecución hipotecaria no finaliza hasta el lanzamiento de los mismos de su vivienda, aporta como capital y una sociedad interpuesta de la que es su único accionista la propiedad de la vivienda, a fin evadir el cumplimiento de cualquier resolución judicial que afectara a dicha vivienda, con un evidente afán de obstaculizar de forma dolosa, la tutela judicial efectiva y el cumplimiento de las resoluciones judiciales.

Si el registrador descubre el velo, puede apreciar lo que realmente sucede o, lo que es lo mismo, llegar a la verdad material y no a la formal y bajo este contexto considerar que no se ha quebrantado el tracto sucesión en la inscripción registral, dado que la mercantil que consta el registro tiene como socio único por aportación de capital a la entidad bancaria que consta en el proceso judicial.

Partiendo de un análisis de la condición de tercero, el Tribunal Supremo en la sentencia del 7 de junio de 1927, señala que: "... no puede intentar la formación de una sociedad para crear una figura de tercero y ampararse en las inmunidades de la ley, quien no puede alegar ignorancia, acerca de los motivos y fundamentos del acto que pretende desconocer. Que los acreedores particulares de cada uno de los socios tienen derecho a pedir el embargo y remate de la parte de este, en el fondo social, por lo que la sociedad, no se halla en relación a los bienes aportados por aquel y embargados por un acreedor en el concepto de tercero".

Resulta trascendente la sentencia del 22 de junio de 1956, en la que el Tribunal Supremo, declaró no haber a lugar el recurso de casación interpuesto, aduciendo que la sociedad no tiene el carácter de tercero. En esta ocasión el Tribunal cuestiona la constitución de una sociedad por los propios y únicos aportantes con el fin de crear ese tercero, con la clara intención de eludir las obligaciones contraídas anteriormente por los socios sobre los mismos bienes aportados. En esta sentencia se señala que aceptar la condición de tercero de la sociedad constituida bajo estos términos pugna con los más elementales principios de la moral y el derecho y por eso procede la desestimación del recurso.

El Tribunal Supremo estima que la figura de la persona jurídica no puede obedecer a fines contrarios a la moral y al derecho y no puede utilizarse a la persona jurídica para otros fines. Y en base a ello ya desde la sentencia 28 de mayo de 1984 señala: "que ya, desde el punto de vista civil y mercantil, la más autorizada doctrina, en el conflicto entre seguridad jurídica y justicia, valores hoy consagrados en la Constitución (artículos 1.1 y 9.3), se ha decidido prudencialmente, y según los casos y circunstancias, por aplicar por vía de equidad y acogimiento del principio de buena fe (artículo 7.1 del Código Civil), la tesis y práctica de penetrar en el sustrato personal de las entidades o sociedades, a las que la ley confiere personalidad jurídica propia, con el fin de evitar que al socaire de esa ficción o forma legal (de respeto obligado, por supuesto) se puedan perjudicar ya intereses privados o públicos o bien ser utilizados como camino de fraude (artículo 6.4 del Código Civil), admitiéndose la posibilidad de que los jueces puedan penetrar ('levantar el velo jurídico') en el interior de esas persona cuando sea preciso para evitar el abuso de esa independencia (artículo. 7.2 del Código Civil) en daño ajeno o de los 'derechos de los demás' (artículo 10 de la Constitución) o contra interés de los socios, es decir, de un mal uso de la personalidad, de un ejercicio antisocial de su derecho (artículo 7.2 del Código Civil)".

Reiterándose en la sentencia del 13 de diciembre de 1996, y en la Sentencia del Tribunal Supremo del 3 de enero de 2012, el Tribunal expresa que las causas que pueden dar origen a levantar el velo pueden ser muy variadas "lo que ha dado lugar en la práctica a una tipología de supuestos muy amplia que justificarían el levantamiento del velo, sin que tampoco constituyan "numerus clausus".

En un pronunciamiento reciente, como lo es la sentencia del 28 de febrero de 2014, el Tribunal Supremo, afirma que "la norma general ha de ser la de respetar la personalidad de las sociedades de capital (...)

A no ser que: "sea procedente el 'levantamiento del velo', a fin de evitar que el respeto absoluto a la personalidad provoque de forma injustificada el desconocimiento de legítimos derechos e intereses de terceros".

En la sentencia dictada el 16 de mayo de 2013, el Tribunal Supremo, considera que a través de la aplicación de la doctrina del levantamiento del velo se puede "constatar una situación de abuso de la personalidad jurídica societaria perjudicial a los intereses públicos o privados, que causa daño ajeno, burla los derechos de los demás o se utiliza como un medio o instrumento defraudatorio, o con un fin fraudulento y que se produce,

entre otros supuestos, cuando se trata de eludir responsabilidades personales, y entre ellas el pago de deudas (...), supone en definitiva, un procedimiento para descubrir, y reprimirlo en su caso, el dolo o abuso cometido con apoyo en la autonomía jurídica de una sociedad, sancionando a quienes la manejan, con lo que busca poner coto al fraude o al abuso”.

Esta forma de actuar de la entidad bancaria menoscaba el principio de seguridad jurídica, así como la justicia, contraviniendo lo preceptuado en, en los artículos 1.1 y 9.3 de la Constitución Española – adelante CE-. Además de afectar de facto a la buena fe y a la prohibición de ir contra los propios actos, que veda una pretensión incompatible o contradictoria con una conducta anterior “venire contra factum proprium non valet”.

Cuando judicialmente la entidad bancaria ha creado una apariencia litigando de ostentar tanto legitimidad activa pasiva como *ad processum*, cuando en realidad es que, a la vista del suplico de esta representación era evidente que no podía a priori cumplir voluntariamente, a menos que como esta representación mantiene nos encontremos ante un único ente o persona jurídica.

La doctrina de los propios actos en relación al levantamiento del velo se entendería aplicada, “cuando una persona física y una persona jurídica han mantenido una apariencia de unidad en la llevanza de un negocio o en el ejercicio de una actividad empresarial, esa conducta supone un acto propio de la persona física que se contradice con su conducta procesal posterior de alegar falta de acción por tratarse la persona jurídica de un sujeto de derecho distinto con un ámbito único de responsabilidad. La conducta de la persona ha creado la apariencia de unidad, y la contradicción que implica una contravención de la buena fe que hace aplicable la doctrina de los actos propios. El efecto que producirá la aplicación de esta doctrina será la inadmisibilidad de la pretensión contradictoria que, en el caso examinado, se traduce en la inoponibilidad de la existencia de la persona jurídica.

El fraude de ley aparece regulado en el artículo 6.4 del Código Civil, que establece que “los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan el resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir”. La doctrina del fraude de ley ha sido concebida como remedio para reprimir los ataques ocultos o indirectos contra la ley.

En los casos del levantamiento del velo, por existencia de fraude de ley, se justifican “la variedad de efectos, tantos como normas defraudadas mediante la utilización de la normativa correspondiente a la persona jurídica (norma de cobertura)”.

Abuso de derecho: “es necesario que el sujeto sea titular de aquella situación a la que llamamos derecho y que además se produzca un daño. El abuso del derecho “conlleva la responsabilidad del autor a través de la indemnización, de acuerdo al principio del art. 1902 CC, el art. 7.2 del CC y ILGC.

Fraude de ley: Cuando se abusa de la persona jurídica, se abusa de una institución en particular, como lo es la persona jurídica en claro fraude de ley, cubriéndose en las normas entorno a la misma para conseguir un resultado contrario o prohibido por el ordenamiento y del que además resulta un evidente perjuicio tanto particular para mi mandante como social y contrario a la tutela judicial efectiva.

En el mismo sentido que la anteriores traemos a colación la reciente sentencia STS 206/2018 Tribunal Supremo. Sala de lo Civil Sección: 1 Fecha: 30/01/2018 N.º de Recurso: 2265/2015 N.º de Resolución: 47/2018 provine SAP M 5460/2015. Fto jurídico segundo: “no puede pretender utilizar diferentes formas jurídicas para beneficiarse fiscalmente, laboralmente o para difuminar y diluir responsabilidades y para eludir responder de sus obligaciones ante los consumidores especialmente tratándose de un bien de primera necesidad como es la vivienda. Se crea la figura por el legislador de la persona jurídica pero su finalidad no puede ser ni se puede amparar que se utilice para perjudicar a terceros en sus legítimas expectativas. (...)

Consigue así una finalidad no amparada ni querida por nuestro legislador y contraria al orden público que es la utilización de las personalidades jurídicas para evitar sus

responsabilidades económicas. Resulta de todo lo anterior que existe una confusión y uso abusivo de la personalidad jurídica de las sociedades (...). Es indicativo como existen reiteradas peticiones de la Comunidad de Propietarios dirigidas todas a Ferrovial y que son atendidas por el demandado independientemente y si tomar relevancia la figura del constructor existiendo incluso peticiones de que se llamen a la reunión a ambos para evitar que pretendan diluir responsabilidades. Existe un mismo interés y finalidad económico como resulta del hecho de que utilizan la apariencia y buen nombre de Ferrovial para vender las fincas, posteriormente no se reclaman las sociedades nada entre ellas en relación a las deficiencias de las obras, no acude ni llaman a la misma cuando es reiteradamente pedido por la demandante asumiendo el demandado la voz única en relación a las deficiencias; y ahora pretende ir contra la referida apariencia creada de constructor-promotor manifestando que no son lo mismo a efectos de responder". (...)

2. La sentencia núm. 628/2013, de 28 octubre, que se cita en el recurso, recuerda cómo la norma general ha de ser la de respetar la personalidad de las sociedades de capital y las reglas sobre el alcance de la responsabilidad de las obligaciones asumidas por dichas entidades, que no afecta a sus socios y administradores, ni tampoco a las sociedades que pudieran formar parte del mismo grupo, salvo en los supuestos expresamente previstos en la Ley (sentencias 796/2012, de 3 de enero de 2013, y 326/2012, de 30 de mayo), si bien lo anterior no impide que "excepcionalmente, cuando concurren determinadas circunstancias –son clásicos los supuestos de infra capitalización, confusión de personalidades, dirección externa y fraude o abuso– sea procedente el 'levantamiento del velo' a fin de evitar que el respeto absoluto a la personalidad provoque de forma injustificada el desconocimiento de legítimos derechos e intereses de terceros (Sentencia 718/2011, de 13 de octubre, con cita de la anterior Sentencia 670/2010, de 4 de noviembre)..."

Dicha excepcionalidad, reiterada en numerosas sentencias que, en el llamado grupo de sociedades o de empresas, recuerda que estos grupos carecen de personalidad jurídica propia, y por tanto de un patrimonio propio. Cada sociedad es exclusiva titular de su propio patrimonio, que responde de sus obligaciones. No existe un "patrimonio de grupo", ni un principio de comunicabilidad de responsabilidades entre los distintos patrimonios de las distintas sociedades por el mero hecho de estar integradas en un grupo, sin perjuicio de situaciones excepcionales de confusión de patrimonios, o que justifiquen de otro modo el levantamiento del velo (sentencias 100/1014, de 30 de abril y 429/2014, de 17 de julio).

Estamos, en definitiva, ante un instrumento "(...) que se pone al servicio de una persona física o jurídica, para hacer efectiva una legitimación pasiva distinta de la que resulta de la relación, contractual o extracontractual, mantenida con una determinada entidad o sociedad a la que la ley confiere personalidad jurídica propia(...)".

En definitiva, como dice la sentencia de 28 enero 2005, supone un procedimiento "(...) para descubrir, y reprimir en su caso, el dolo o abuso cometido con apoyo en la autonomía jurídica de una sociedad, sancionando a quienes la manejan» (sentencias 1375/2007, de 19 de diciembre; 201/2008, de 28 de febrero; 655/2010, de 3 de noviembre; 326/2013, de 16 de mayo).

3. Las conclusiones obtenidas por la Audiencia Provincial son lógicas, racionales y ajustadas a las reglas de la sana crítica a partir de las pruebas aportadas y obrantes en autos, y correcta por tanto la extensión de responsabilidad solidaria a Ferrovial Agroman SA junto a Promociones Hábitat, tal y como ha sido perfilada la doctrina del 'levantamiento del velo' por la jurisprudencia de esta Sala".

Sexto a modo de conclusión: Señalar que, pese a la apariencia de quebranto del trato sucesivo, entendemos dicho sea en términos de estricta defensa que no existe tal, a la vista de la documentación aportada a la presente, por lo que solicitamos se proceda a la inscripción solicitada una vez sea rectificado el Auto en el sentido interesado, ya solicitado a fecha interposición del presente recurso. Por lo expuesto, solicito a la Dirección General de Registros y Notariado, que teniendo por presentado este recurso

potestativo en tiempo y forma junto con la documentación que se acompaña, y tras los trámites oportunos acuerde proceder a la inscripción solicitada. Es justicia que solicito en Valencia 27 de julio de 2021.»

IV

La registradora de la Propiedad de Valencia número 6 dio traslado el recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia número 17 de Valencia, como autoridad judicial que conoce del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1010/2012 para que, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, hiciera las alegaciones oportunas, recibándose con fecha 16 de septiembre de 2021 un escrito, de fecha 8 de septiembre de 2021, del tenor literal siguiente:

«Por recibido el anterior oficio del Registro de la Propiedad número 6 de Valencia, se efectúa el siguiente informe, de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria:

Primero. En los presentes autos de ejecución hipotecaria 1010/12 se ejecuta con base en una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria suscrita el 8/10/2009. En ella se pactó la posibilidad de declarar vencida toda la deuda en caso de impago de cualquier cuota.

El 30/04/2012 se declaró vencida la obligación, y se presentó la demanda de ejecución el 21/06/2012, tras lo cual dictó Auto despachando la ejecución el 16/07/2012, sin declarar abusiva ninguna estipulación contractual.

La parte ejecutada formuló oposición a la ejecución, alegando carencia de fuerza ejecutiva del título y pluspetición, tras lo cual se dictó Auto el 29/10/2012 no teniendo por formulada la misma.

La parte ejecutada promovió también un incidente de nulidad, que se desestimó por el Auto de 01/07/2013, así como un incidente extraordinario de oposición, en el que no se alegó la abusividad de la estipulación del vencimiento anticipado, que se desestimó por el Auto de 06/09/2013.

Segundo. La STS de 11 de septiembre de 2019 ha declarado que deben interpretarse conjuntamente la STJUE de 26 de marzo de 2019 y el ATJUE de 3 de julio de 2019 en el asunto C-486/16, con la STJUE, de 14 de marzo de 2013, caso C-415/11 (Aziz), y con su propia jurisprudencia, de tal manera que siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas en el Art. 693.2 LEC (en la redacción dada por la Ley 1/2013), los tribunales deberán valorar, en el caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, en función de la esencialidad de la obligación incumplida, la gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y la posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia. Se trata de una interpretación casuística en la que habrá que ver cuántas mensualidades se han dejado de pagar en relación con la vida del contrato y las posibilidades de reacción del consumidor. Y dentro de dicha interpretación, puede ser un elemento orientativo de primer orden comprobar si se cumplen o no los requisitos del art. 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), puesto que la STJUE de 20 de septiembre de 2018, asunto C-51/2017 (OTP Bank Nyrt) permite que quepa la sustitución de una cláusula abusiva viciada de nulidad por una disposición imperativa de Derecho nacional aprobada con posterioridad (apartados 52 y 53 y conclusión segunda).

Así lo declara también el apartado 62 de la STJUE de 26 de marzo de 2019, aunque con referencia a la normativa anterior. Además, como se desprende de los apartados 48 y 49 del ATJUE de 3 de julio de 2019 (asunto C-486/16), el principio de efectividad del Derecho de la Unión no queda menoscabado porque, conforme al principio de autonomía procesal de los Estados miembros, una demanda de ejecución hipotecaria pueda sustentarse en la nueva redacción de una norma legal de carácter imperativo.

Conforme a ello, el TS estableció las siguientes pautas u orientaciones jurisprudenciales a los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente:

a) Los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite.

b) Los procesos en que, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad antes expuestos, deberían ser igualmente sobreseídos.

c) Los procesos referidos en el apartado anterior, en que el incumplimiento del deudor revista la gravedad prevista en la LCCI, podrán continuar su tramitación.

d) Los autos de sobreseimiento dictados conforme a los apartados a) y b) anteriores no surtirán efecto de cosa juzgada respecto de una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de disposiciones legales (ATJUE de 3 de julio de 2019, asunto C-486/16). Solución que no pugna con el art. 552.3 LEC, puesto que no se trata de un segundo despacho de ejecución con fundamento en el mismo título, sino de ejecuciones basadas en diferentes títulos (el contrato, en el primer caso, y la ley en el segundo).

Debe entenderse que las disposiciones legales mencionadas en el apartado anterior son las contenidas en la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, pese a que las resoluciones del TJUE se refieran expresamente al art. 693.2 Ley de Enjuiciamiento Civil en la redacción dada por la Ley 1/2013 y pueda haber alguna discordancia con la disposición transitoria primera 4.^a de la Ley 5/2019. Y ello, porque el Art. 693.2 LEC, en su redacción anterior a la Ley 5/2019, era una norma de Derecho dispositivo, mientras que el art. 24 LCCI, al que ahora se remite, es imperativa. La disposición transitoria primera 4.^a LCCI, fruto de una enmienda transaccional en el Congreso y una enmienda en el Senado, optó por la retroactividad limitada para evitar que una sentencia del TJUE contraria al informe del Abogado General en la cuestión prejudicial que había presentado esta sala, pudiera hacer directamente aplicable el 693.2 LEC en su anterior redacción. Por lo que sería contradictorio que la voluntad del legislador se volviera en contra del consumidor, cuando lo que se pretendió es protegerlo más allá de lo previsto en el art. 693.2 Ley de Enjuiciamiento Civil anterior a la reforma.

Tercero. La aplicación de estos parámetros a nuestro caso conlleva el sobreseimiento de la ejecución. Estamos ante un procedimiento de ejecución en curso, en el que se dio por vencida la obligación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 (se declaró el vencimiento el 30/04/2012 y la Ley 1/2013 entró en vigor el 15/05/2013), por lo que, en el caso de reputarse nula la cláusula de vencimiento anticipado, la ejecución ha de sobreseerse.

Y la estipulación fue declarada nula por auto de 21 de mayo de 2020.

Dicho auto acordó declarar nula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado contenida en el contrato celebrado entre las partes que ha dado lugar a la presente ejecución.

Se acordó el sobreseimiento de la presente ejecución.

Dicho auto fue recurrido en apelación y se dictó auto de fecha 26 de enero de 2021, por la Audiencia Provincial sección sexta, en rollo de apelación 429.20 confirmando dicho pronunciamiento.

Mediante auto de fecha 19 de mayo de 2021 se dicta auto firme que complementa el Auto de 21 de mayo de 2020 dictado en este procedimiento, añadiendo a su parte dispositiva este pronunciamiento: "...Se dejan sin efecto las actuaciones ejecutivas acordadas en este proceso desde el Auto de 16 de julio de 2012, incluyendo el despacho de la ejecución, la subasta de 12 de febrero de 2013, de julio de 2014 y el Decreto de adjudicación de 22 de abril de 2014...".

De conformidad con la solicitud formulada por el Banco Popular Español S.A., y en virtud del citado auto se acordó por diligencia de ordenación de fecha 24 de mayo librar mandamiento, a fin de cancelar la inscripción de adjudicación de la finca registral número 45823 del Registro de la Propiedad 8 de Valencia, por auto de 21 de mayo de 2020, complementado por auto de 19 de mayo de 2021 que declara la nulidad por abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado y el sobreseimiento de la presente ejecución y la nulidad de todas las actuaciones judiciales desde el auto desechando la ejecución, la subasta y el decreto de adjudicación de 22 de abril de 2014, el cual es firme, que por testimonio se acompaña al presente. El bien inmueble es de la siguiente descripción literal:

Finca inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 6 de Valencia, al tomo 2.439, libro 801, folio 78, finca número 45.823, inscripción 8.^a

Se acordó cancelar la nota marginal del art. 688 de la Lec expedida en su día.

Cuarto. En los presentes autos no consta ninguna sentencia ni ninguna actuación procesal sobre el levantamiento del velo de las sociedades en las que se basa el recurso por lo que no se puede informar nada sobre dicho particular.

Efectúo el presente informe de conformidad con dicho precepto y a los oportunos efectos legales.»

V

La registradora de la Propiedad de Valencia número 6, doña Fátima María Azpitarte Santos, emitió informe, manteniéndose íntegramente en su calificación, y elevó expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 238, 241, 242 y 243 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013, y, de la Sala Primera, de 21 de octubre de 2013 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 24 de febrero de 2001, 30 de septiembre y 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 16 de enero, 8 de junio y 19 de febrero de 2007, 15 de junio y 16 de julio de 2010, 3 de marzo, 1 de abril, 21 de julio y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 21 de mayo, 16 de julio y 21 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 4 de julio, 2 de agosto y 2 de diciembre de 2014, 29 de enero y 14 de mayo de 2015, 11 de enero, 24 de mayo, 19 y 20 de julio y 2 de octubre de 2017 y 4 de abril, 31 de mayo y 26 de julio de 2018.

1. La única cuestión objeto de recurso en el presente expediente, sobre la que procede resolver, es el segundo defecto señalado por la registradora en su nota de calificación, esto es, si es o no inscribible en el Registro de la Propiedad un testimonio firme y posterior mandamiento en el que, como consecuencia de haberse declarado nula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado que ha dado lugar a una ejecución hipotecaria, se ordena la cancelación de una inscripción de adjudicación, así como la nulidad de todas las actuaciones judiciales desde el auto despachando la ejecución.

En el presente expediente, se da la circunstancia de que la finca se encuentra inscrita a nombre de un tercero, «Inversiones Inmobiliarias Limara, S.L.», quien, por título de aportación social había adquirido, según la inscripción 12.^a, el pleno dominio de la

finca por parte de la entidad ejecutante, «Banco Popular Español, S. A.», en la ejecución hipotecaria que trae causa del indicado procedimiento y que motivó la inscripción 11.^a

2. Con carácter previo, ha de manifestarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

En este sentido, se acompañan al escrito de recurso diversas fotocopias y documentos, así como un escrito de fecha 20 de julio de 2021 dirigido al Juzgado, en el que se solicita que se complete el auto ordenando al Registrador la rehabilitación de algunas inscripciones, y dejar sin efecto las cancelaciones acordadas en su día, así como que se levante el velo de la persona jurídica, acordándose que no existe quebranto del tracto sucesivo registral; documentos que, sin embargo, no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir el registrador su calificación, por lo que de la misma forma que éste no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación, a fin de procederse a una nueva calificación (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018).

3. Como ha manifestado este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 5 de febrero de 2018) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente, es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva, a su vez, de la legitimación registral pues si, conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (vid., por todas, la Resolución de 14 de marzo de 2018).

Ciertamente el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones

judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el «Vistos»), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite e impone al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

4. Es cierto que también tiene declarado esta Dirección General (a partir de la Resolución de 8 de octubre de 2013) que este criterio se ha de matizar y complementar con la doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado.

En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que -insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como el en el que nos encontramos- la simple oposición registral -con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación-, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Sólo, pues, en tal situación -esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto- podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».

De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

5. No obstante, como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»».

También hay que citar entre dichos fallos la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios

en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores - cuando no estuviera vigente la anotación preventivamente de la demanda- es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula (pero que dejó de ser titular registral en virtud de otra transmisión posterior inscrita), la sentencia sólo producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Pero el titular registral del dominio en virtud de inscripción vigente cuya cancelación se pretende no fue parte en dicho procedimiento.

6. La conclusión desestimatoria del recurso interpuesto que se deriva de las consideraciones anteriores no puede verse enervada por las alegaciones de la recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas objeto de la Litis (la sociedad panameña «Inversiones Inmobiliarias Limara, S. L.») respecto de la sociedad demandada en el procedimiento concluido con la sentencia calificada («Banco Popular Español, S. A.») entendiéndose la recurrente que procede aplicar la doctrina jurisprudencial sobre el levantamiento del velo societario para permitir remover el obstáculo de la falta de cumplimiento del requisito del tracto sucesivo.

La legislación hipotecaria no es completamente ajena a la necesidad de conciliar los rigores del principio del tracto sucesivo con la citada doctrina del levantamiento del velo, lo que ha dado lugar a la admisión legal de determinados supuestos de excepción a aquel principio hipotecario, en sentido material y no meramente formal.

Uno de estos supuestos es el previsto en el párrafo final del artículo 20 de la Ley Hipotecaria que, tras establecer que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento», añade a continuación la excepción de que «en los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o Tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

Es decir, este párrafo admite, excepcionalmente, la posibilidad de anotar, sin cumplir estrictamente con las exigencias del principio de tracto sucesivo; pero tal supuesto se contempla solo para procesos incardinados en la jurisdicción penal, en relación con la práctica de asientos provisionales (como son las anotaciones de embargo preventivo o de prohibición de disponer), y previa decisión motivada del juez o tribunal competente dentro del propio procedimiento judicial y sujeto a sus garantías sobre la existencia de «indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos [bienes] es el imputado», y como tal supuesto excepcional no es susceptible de interpretación extensiva.

Otro supuesto en que el legislador ha querido excepcionar la regla del tracto sucesivo ha sido contemplado en el artículo 170, párrafo sexto, de la Ley General Tributaria, en la redacción dada por la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria, que ampara la posibilidad de tomar anotación preventiva de prohibición de disponer sobre bienes inmuebles de una sociedad, sin necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubiera embargado al obligado tributario acciones o participaciones en ella y ejerza sobre la misma un control efectivo, siempre que en el mandamiento se justifique la relación de control. Por tanto, también en este caso debe existir un previo pronunciamiento en el procedimiento de que traiga causa el mandamiento sobre la existencia de la relación de control del socio cuyas participaciones o acciones son embargadas sobre la sociedad cuyos bienes serán objeto de la traba.

Esta doctrina jurisprudencial del levantamiento del velo consiste (véanse Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 17 de diciembre de 2002 y 16 de mayo de 2013) en un instrumento jurídico que se pone al servicio de una persona, física o jurídica, para hacer efectiva una legitimación pasiva distinta de la que resulta de la relación, contractual o extracontractual, mantenida con una determinada entidad o sociedad a la que la ley confiere personalidad jurídica propia, convirtiendo a los que serían «terceros» («falsos terceros» podríamos decir) -los socios o la sociedad- en parte responsable a partir de una aplicación, ponderada y restrictiva de la misma, que permita constatar una situación de abuso de la personalidad jurídica societaria perjudicial a los intereses públicos o privados, que causa daño ajeno, burla los derechos de los demás o se utiliza como un medio o instrumento defraudatorio, o con un fin fraudulento y que se produce, entre otros supuestos, cuando se trata de eludir responsabilidades personales, y entre ellas el pago de deudas.

Esta doctrina jurisprudencial referida al denominado «levantamiento del velo» de la personalidad jurídica tuvo su origen, como recordó la Resolución de este Centro Directivo de 5 de febrero de 2018, en la técnica procesal utilizada por los jueces norteamericanos del «disregard of legal entity» a través del cual se apartaba la personalidad jurídica penetrando en el sustrato personal de sus miembros, y en aquellos casos en que la sociedad trataba de cometer abusos. Se trata de evitar una situación de burla de derechos de terceros, un trasvase de bienes propios de una persona física, a un ente social, constituido por dichas personas, que no deja de ser alarmante para una convivencia en la que debe primar la seguridad jurídica.

En definitiva, como señala la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2016, «(...) resulta claro que la regla o concreción normativa que nos revela la doctrina del levantamiento del velo queda referenciada en la protección del derecho de crédito y su necesario entronque con el plano de la responsabilidad patrimonial del deudor, pues se trata de evitar que el abuso de la personalidad jurídica pueda perjudicar el legítimo pago de la deuda existente», abuso de la personalidad jurídica que puede generar lesión en otros derechos e intereses distintos a los de crédito, como al mismo derecho de propiedad.

7. Ahora bien, presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso, que por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición, necesariamente debería pronunciarse sobre hechos eventualmente controvertidos y ajenos a la prueba documental presentada inaudita parte y sin poder garantizar, por tanto, el derecho de defensa (alegando y probando lo que a su derecho convenga) del titular registral con la plenitud que exige el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española.

Por tanto, en el presente caso y desde el punto de vista registral, instado un procedimiento civil en la que ha sido demandada persona distinta del titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, y no estando amparado este supuesto en ninguna de las excepciones legalmente admitidas al principio del tracto sucesivo, no cabe sino confirmar la calificación registral desfavorable por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

8. Sin perjuicio de todo lo anterior, debe considerarse que el defecto es subsanable.

La regla general es la subsanabilidad de los trámites procesales, dada la limitación de las causas de nulidad de los actos procesales (Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2012, de 17 de abril).

Sólo se produce la nulidad de pleno derecho de los actos judiciales cuando se han realizado con manifiesta falta de jurisdicción o competencia objetiva funcional, cuando se realizan bajo violencia o intimidación y cuando se prescinde total o parcialmente de las normas de procedimiento establecidas por la Ley con infracción de los principios de

audiencia, asistencia y defensa, y en los demás supuestos que establece el artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

El principio de conservación de los actos procesales aparece consagrado con claridad en los artículos 241 y 242 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Y el artículo 243 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en su párrafo 3, dispone que el juzgado o tribunal cuidará de que puedan ser subsanados los defectos en que incurran los actos procesales de las partes, siempre que en dichos actos se hubiese manifestado la voluntad de cumplir los requisitos exigidos por la ley. Sólo cuando exista una ineficacia registral definitiva se podrá calificar el título de insubsanable.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, revocando la calificación en cuanto se califica el defecto de insubsanable, considerándose que debe calificarse de subsanable.

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

Madrid, 15 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.