



Roj: **SAP SO 130/2019 - ECLI: ES:APSO:2019:130**

Id Cendoj: **42173370012019100130**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Soria**

Sección: **1**

Fecha: **07/06/2019**

Nº de Recurso: **105/2019**

Nº de Resolución: **112/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA BELEN PEREZ FLECHA DIAZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

SORIA

SENTENCIA: 00112/2019

AUDIENCIA PROVINCIAL DE SORIA

Modelo: N10250

AGUIRRE, 3

Teléfono: 975.21.16.78 **Fax:** 975.22.66.02

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MGA

N.I.G. 42173 41 1 2019 0000108

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000105 /2019

Juzgado de procedencia: JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.2 de SORIA

Procedimiento de origen: IRR IMPUGNACION RESOLUCIONES REGISTRADORES 0000022 /2019

Recurrente: Catalina

Procurador: NIEVES ALCALDE RUIZ

Abogado: VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ

Recurrido: UNICAJA BANCO

Procurador: NELIDA MURO SANZ

Abogado: JORGE CARRETERO GARCIA

SENTENCIA CIVIL Nº 112/2019

Tribunal

Magistrados/as:

D. José Manuel Sanchez Siscart (Presidente)

D. José Luis Rodríguez Greciano

D^a María Belén Pérez Flecha Díaz

=====

En Soria, a siete de junio de dos mil diecinueve.



Esta Audiencia Provincial de Soria, ha visto el recurso de apelación civil arriba indicado, dimanante de los Autos de Impugnación Resoluciones Registradores N° 22/19 contra la sentencia dictada por el JDO. DE PRIMERA INSTANCIA N° 2 de Soria, siendo partes:

Como apelante y demandado Catalina representado por la Procuradora Sra. Alcalde Ruiz y asistido por el Letrado Sr. Guilarte Gutierrez.

Y como apelado y demandante UNICAJA BANCO SA representado por la Procuradora Sra. Muro Sanz y asistido por el Letrado Sr. Carretero Garcia.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- Por el Juzgado de instancia se dictó sentencia en los referidos autos, cuyo fallo, literalmente copiado dice así:

"Estimando la demanda deducida por "UNICAJA BANCO", S. A. contra D^a Catalina , debo declarar y declaro no ajustada a Derecho la calificación de la Registradora de la Propiedad número 1 de Socia, de 22 de noviembre de 2018, por la que se deniega la inscripción de la adjudicación del bien del que la actora es nueva titular, revocando aquélla y dejándola sin efecto, debiendo, en consecuencia, la demandada proceder a la inscripción registral del dominio a favor de la adjudicataria, así como la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la que trae causa de la ejecución, condenando a la demandada al pago de la totalidad de las costas que se han generado con motivo de la sustanciación del presente procedimiento. "

SEGUNDO .- Dicha sentencia, se recurrió en apelación por la parte demandada, dándose traslado del mismo a las partes, remitiéndose las actuaciones a esta Audiencia Provincial de Soria, donde se formó el Rollo de Apelación Civil N° 105/19 y no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en segunda instancia y no estimándose necesaria la celebración de vista oral, quedaron los autos conclusos, en virtud de lo preceptuado en el art. 465.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , para dictar sentencia.

Es Ponente la Ilma. Sra. María Belén Pérez Flecha Díaz.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Interpone recurso de apelación la representación procesal de D^a. Catalina , en su calidad de Registradora de la Propiedad, contra la sentencia que estima la impugnación a su nota de calificación negativa, interpuesta de contrario por UNICAJA BANCO, S.A., por entender en síntesis, que la misma no es ajustada a derecho al no haberse valorado correctamente a su juicio, la legislación aplicable, articulando su recurso en una serie de motivos que analizaremos seguidamente, teniendo en cuenta que la primera alegación se refiere genéricamente al contenido de la sentencia que se apela, y que el objeto del recurso se detalla en los dos siguientes motivos. El cuarto y último motivo interesa la no imposición de costas.

La parte apelada se opuso al recurso interpuesto.

SEGUNDO.- La segunda alegación del recurso se refiere a la **competencia del Registrador para calificar la cuestión litigiosa** .

Para resolver este motivo, seguiremos las sentencias de la Audiencia Provincial de Córdoba de 25 de octubre de 2018 y 29 de marzo de 2019 , que resuelven casos muy similares al de autos.

Al respecto, el Tribunal Supremo en Sentencia de 21 de noviembre de 2017 , dice que la "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".

La propia **DGRN** (entre otras, su resolución de 31.5.2015) tras recordar la obligación de todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los Registradores, de cumplir las resoluciones judiciales, añade que puede calificar ciertos extremos, "entre los cuales no está el fondo de la resolución" -remitiéndose a la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo, sala I, de 21.11.2017 -, pero sí 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", aunque también matiza éste ámbito de actuación (citando al efecto su resolución de 8.10.2013" y la sentencia del Tribunal Supremo, Sala III, de 16.4.2013), diciendo que "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 convierta 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".

En este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2011, recurso 1114/2004, niega la posible indefensión que justificaría una calificación negativa cuando el titular registral ha intervenido en el procedimiento.

Otra cosa serán los obstáculos que puedan constar en el Registro de la Propiedad. Así se ha considerado procedente la calificación negativa de autos de adjudicación, ahora decretos, por no haberse tenido en cuenta que se trataba de inmueble afecto a la actividad económica del titular en situación de concurso, como fue el caso resuelto por sentencias del Tribunal Supremo de 13.11.2013, recurso 2087/2011, 28.6.2013, recurso 554/2011, o como en la de 21.11.2017, por no constar el cumplimiento de los requisitos del artículo 155.4 de la Ley Concursal.

Por lo tanto, aquí se puede decir que si con la calificación se trata de proteger al titular de la vivienda afectada por el decreto de adjudicación, y éste ha sido parte en el procedimiento, es él, no el Registrador de la Propiedad, quien ha de defenderse, y es el Tribunal el que ha de velar por que no sufra indefensión, pues la función del Registrador no es otra que la de defender del titular de asientos que no ha intervenido en el procedimiento o no ha tenido posibilidad de hacerlo, pero cuando se da esa intervención o posibilidad, se trata de actuación que queda fuera del ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad.

El hecho es que se trata con la calificación negativa emitida, de proteger al titular de la vivienda -de evitar su indefensión- pues va a perder la vivienda a fin de que obtenga una mayor rebaja de su deuda o la extinción más allá de lo que el citado precepto dispone, el 50% del tipo de tasación, que será el 60%, caso de vivienda. Pero lo cierto es que está protegiendo a una persona que es parte en ese procedimiento y es él, quien tiene la defensa de sus derechos, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión. Aquí no se trata del titular de asiento posterior que resulte afectado por la ejecución, sino que es el propio titular del bien como hipotecante deudor. Así dice esa resolución (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, arriba citada) que "está 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".

En este caso se está protegiendo, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien precisamente por ser parte tiene la posibilidad de defenderse, y para ello vemos que lo que hace la decisión de la Registradora es entrar en el fondo de la resolución, pues el estimar si procede la adjudicación en tales o cuales términos no es otra cosa que una decisión sobre el fondo, que sólo al Tribunal compete (aquí en un sentido amplio, integrando al Letrado de la Administración de Justicia, competente para estas actuaciones) estando sometida a los recursos correspondientes, de forma que si bien gana firmeza por no ser recurrida, o si se confirma tras los oportunos recursos, se le está dando una segunda oportunidad a los intereses concretos del afectado por la adjudicación, y contrariando una resolución revestida de la autoridad de la cosa juzgada. Lo que aquí se da no es un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino una comprobación de la adecuada interpretación de las normas aplicadas por el Tribunal, labor que, a juicio de la Sala, no corresponde al Registrador de la Propiedad.

Por lo tanto, y concluyendo, ni los ejecutados están en una situación de indefensión tutelable por el Registrador de la Propiedad, cuidando ya de ello el Tribunal, ni cabe entrar en revisar el fondo de la decisión judicial de cuya inscripción se trata.

En el mismo sentido se pronuncia la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria de 30 de octubre de 2018**: " CUARTO.- Incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de



las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. La competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto (y eventualmente su confirmación por el Juzgado) sean admisibles en el seno del procedimiento judicial de ejecución. Resulta irrelevante a estos efectos que el Secretario o LAJ carezca, como carece, de potestad jurisdiccional.

Es desde esta perspectiva desde la que ha de examinarse el recurso de interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia que conoció de la impugnación enjuicio verbal de la calificación registral confirmada por la Dirección General de los Registros y el Notariado, partiendo, como se ha expuesto, de que la competencia para el dictado del decreto de aprobación del remate y adjudicación corresponde al Letrado de la Administración de Justicia y de que la competencia para revisar su conformidad a Derecho (que obviamente puede instar cualquier titular de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en que pueda incurrir el LAJ) se atribuye por la ley al Juzgado que tramita el procedimiento -o a la Audiencia Provincial al recurrir en apelación la resolución judicial dictada por el Juzgado que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria, que pueda confirmar la resolución del LAJ-. No al Registrador de la Propiedad y, en consecuencia, tampoco a la **DGRN** ni al Juzgado que pueda conocer de la revisión de la calificación registral emitida.

Ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la **DGRN** respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (doctrina sostenida también por cierto por varias Audiencias Provinciales al conocer no de recursos contra las sentencias dictadas en juicios verbales de revisión de la calificación sino de recursos contra los Decretos de aprobación del remate y adjudicación confirmados o no por el Juzgado que conoce del proceso de ejecución), no podría esta Sala -como no podía el Juzgado, ni la **DGRN**, ni el Registrador- variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la posibilidad de hacerlo), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción. Que es lo que sucede en el presente caso, en el que la calificación negativa se funda en una pretendida infracción de las normas materiales reguladoras del precio mínimo de remate por interpretación errónea de los artículos 670 y 671 de la LEC en el supuesto de adjudicación al acreedor en subasta declarada desierta de una vivienda habitual subastada por el 60% del valor de tasación en el caso de que lo debido por todos los conceptos sea superior al 60% del valor de tasación e inferior al 70%. Ya pueda resultar perjudicado por esa interpretación el titular de la vivienda habitual subastada (lo sea el deudor o el hipotecante no deudor), ya lo puedan resultar titulares de otros derechos inscritos sobre ese inmueble (lo que resulta cuando menos difícil puesto que la interpretación defendida por la **DGRN** comportaría que el precio de adjudicación lo sería la deuda por todos los conceptos, superior al 60% pero inferior al 70% -sin que quedara por tanto deuda pendiente de cobro pero tampoco existiera sobrante del remate sobre el que pudieran tener derecho terceros titulares de derechos inscritos en el Registro-), habrán de ser los interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el Juzgado e impugnen el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de ese mismo procedimiento.

El registrador podría objetar la inscripción (como podría haberlo hecho también en el caso de que se tratara de un auto de aprobación del remate y adjudicación emitido por la autoridad judicial y no un decreto) si no resultare del título que se haya oído a los titulares de derechos inscritos en el procedimiento conforme a lo establecido en la ley (procesal y/o hipotecaria). Pero no es lo que ha hecho en este procedimiento en el que no objeta que se pueda ocasionar indefensión alguna a los titulares de derechos sobre la vivienda subastada, en cuanto consta en el auto de 30 de septiembre de 2015 -folio 179 de las actuaciones- que el 2 de agosto de 2013 fue practicado el requerimiento de pago en el domicilio pactado al/los ejecutado/s, conforme a los arts. 662, 683 y 686 de la LEC y que efectuado el requerimiento judicial el deudor dejó transcurrir el término legal sin acreditar el pago de la deuda y sin que se tramitara incidente de oposición. En suma, el propietario de la vivienda subastada tuvo conocimiento del seguimiento del procedimiento y pudiendo hacerlo no se personó en el mismo ni formuló oposición a la ejecución ni recurrió el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por el 60% del precio de subasta, precio inferior al 70% pero también al de la deuda por todos los conceptos, y el único motivo aducido para la calificación negativa por el Registrador es su discrepancia con la interpretación que de los artículos 670 y 671 de la LEC hizo el LAJ respecto a sí el precio de adjudicación mínimo habría de serlo o no la deuda por todos los conceptos cuando ésta tiene un valor inferior al 70% del precio de subasta y superior al 60% de dicho precio de subasta. excediendo así claramente los límites de la potestad calificadora establecidos no sólo por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (EDL 1947/13) sino incluso si se entendiere que "documento expedido



por la autoridad judicial "lo es tan sólo el expedido por el titular de la potestad jurisdiccional los límites que para calificar documentos administrativos establece el artículo 99 del Reglamento Hipotecario".

En consecuencia, el motivo debe ser desestimado.

TERCERO.- El siguiente motivo de recurso tiene como objeto **la adecuación de la calificación al imperativo artículo 670 de la LEC**.

Sin perjuicio de que las argumentaciones expuestas en el anterior Fundamento Jurídico de esta nuestra resolución ya bastarían para desestimar el recurso, daremos sucinta respuesta a esta alegación.

Debemos partir del hecho de que en el caso sometido a la consideración de la Sala, el inmueble subastado no era la vivienda habitual de los ejecutados, y que se trató de una subasta sin postores.

Por otra parte, si bien a efectos de subasta la vivienda estaba tasada en 166.683 €, y el inmueble fue adjudicado a la entidad acreedora por 56.543,08 €, también hay que tener en cuenta que la finca estaba gravada con dos hipotecas y un embargo, siendo el acreedor de todo ello UNICAJA BANCO, S.A.

La hipoteca objeto de ejecución es la segunda de las inscritas, por lo que, según se manifiesta en la demanda, quedará extinguida la primera hipoteca y cancelado el posterior embargo, de tal manera que no quedaría deuda pendiente de la que pueda responder la citada vivienda.

A mayor abundamiento, la mercantil actora aportó una valoración del bien realizada por la Junta de Castilla y León, a precio de mercado actual, que tasaba la vivienda en 59.966,99 €.

Por tanto, consideramos que al caso de autos es de aplicación el artículo 671 de la LEC, (subasta sin postores y vivienda no habitual), en virtud del cual el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, **o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos**.

Y toda vez que este caso se encuentra incluido dentro de lo previsto en el citado artículo 671 de la LEC, y se han cumplido las previsiones del mismo, este motivo también debe ser desestimado y en definitiva el recurso en su integridad.

CUARTO.- Finalmente, respecto de la **imposición de las costas** a la Registradora demandada, sin olvidar que ésta última ningún interés personal tiene en el asunto, sino que se persona en defensa de su función pública, consideramos que en todo caso existen bastantes dudas de derecho al respecto, ya que se han dictado diversas sentencias en sentido favorable a la argumentación de la demandada, y que aparecen recogidas en su escrito de recurso, como para estimar que no resulta procedente realizar especial imposición sobre las costas, tanto de la primera instancia como las de esta alzada. En consecuencia este motivo del recurso debe ser estimado.

Vistos los preceptos legales citados y demás de común y pertinente aplicación

FAL LAMOS

Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D^a. Nieves Alcalde Ruiz, en nombre y representación de D^a. Catalina, Registradora de la Propiedad, contra la sentencia dictada por el Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Soria el día 1 de abril de 2019, en los autos de juicio nº 22/19 de ese Juzgado, **debemos modificar** parcialmente dicha resolución en el único sentido de que las costas de la primera instancia **no** se imponen a ninguna de las partes, manteniendo el resto de pronunciamientos de la resolución apelada, sin hacer tampoco expreso pronunciamiento sobre las costas de esta alzada.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.