



Roj: **SAP SO 220/2019 - ECLI: ES:APSO:2019:220**

Id Cendoj: **42173370012019100220**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Soria**

Sección: **1**

Fecha: **02/09/2019**

Nº de Recurso: **159/2019**

Nº de Resolución: **147/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA BELEN PEREZ FLECHA DIAZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1**

**SORIA**

**SENTENCIA: 00147/2019**

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE SORIA**

Modelo: N10250

AGUIRRE, 3

**Teléfono:** 975.21.16.78 **Fax:** 975.22.66.02

**Correo electrónico:**

Equipo/usuario: MLG

**N.I.G.** 42173 41 1 2018 0001188

**ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000159 /2019**

**Juzgado de procedencia:** JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.3 de SORIA

**Procedimiento de origen:** JVB JUICIO VERBAL 0000272 /2018

Recurrente: Carina , REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE SORIA

Procurador: MARTA ANDRES GONZALEZ,

Abogado: VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ,

Recurrido: GESTOSORIA SL

Procurador: MARIA DE LAS NIEVES EUSTAQUIA ALCALDE RUIZ

Abogado: JUAN ANTONIO GALLEGO BAIGORRI

**SENTENCIA CIVIL Nº 147/19**

Tribunal

Magistrados/as:

D. José Luis Rodríguez Greciano (Presidente)

Dª María Belén Pérez Flecha Díaz

D. Rafael Fernández Martínez (Suplente)

=====

En Soria, a dos de septiembre de dos mil diecinueve.



Esta Audiencia Provincial de Soria, ha visto el recurso de apelación civil arriba indicado, dimanante de los Autos de Juicio Verbal N° 272/18, contra la sentencia dictada por el JDO. De Primera Instancia e Instrucción N° 3 de Soria, siendo partes:

Como apelante y demandada D<sup>a</sup> Carina , Registradora de la Propiedad, representada por la Procuradora Sra. Andrés González y asistida por el Letrado Sr. Guilarte Gutiérrez.

Y como apelado y demandante GESTORIA S.L., representada por la Procuradora Sra. Alcalde Ruiz y asistida por el Letrado Sr. Gallego Baigorri.

## ANTECEDENTES DE HECHO

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

"ESTIMO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por GESTOSORIA, SL contra D<sup>ña</sup>. Carina y DECLARO no ajustada a derecho la nota de calificación de fecha 22 de Mayo de 2.018 impugnada en cuanto al defecto apreciado consistente en que la adjudicación se produjo, ante la falta de postores, en una suma inferior al 50% del valor de tasación.

Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad."

**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° 159/2019, 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. D<sup>a</sup>. María Belén Pérez Flecha Díaz.

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO** .- Interpone recurso de apelación la representación procesal de D<sup>a</sup>. Carina , 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 GESTOSORIA, S.L., 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 tres siguientes motivos.

La parte apelada se opuso al recurso interpuesto.

Esta Sala ya se ha pronunciado anteriormente en un supuesto similar al actual en su Sentencia de 7 de junio de 2019 , y lógicamente seguiremos el mismo criterio al no existir motivación o jurisprudencia novedosa alguna en contrario, en una argumentación que prácticamente reproduce nuestra anterior resolución.

**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 y que dicen:

"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 un local comercial y no vivienda habitual 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".

Aplicando lo anterior al caso de autos, comprobamos que en este supuesto 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 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 la mercantil ejecutada está 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 **falta de emplazamiento de los perjudicados por la inscripción en el procedimiento registral y en el proceso especial del artículo 328 LH** .

Reiteraremos aquí lo dicho más arriba en el anterior apartado, en el sentido de que el Registrador no tiene facultad para revisar el procedimiento judicial, debiendo limitarse a lo que establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario .

Además de lo anterior, hay que tener en cuenta que la mercantil ejecutada no puede ser considerada como consumidora a los efectos de la especial protección legal que tiene esa figura en nuestro ordenamiento.

Por otra parte, dicha ejecutada fue emplazada en el inicial procedimiento de reclamación de cantidad, le fue notificada la sentencia condenatoria, así como todo el procedimiento de ejecución de dicha sentencia, que finalizó con la subasta y posteriores trámites de adjudicación del bien inmueble. Por tanto, no se aprecia indefensión alguna para la ejecutada en los términos que dice el recurso. Y desde luego, la Ley Hipotecaria no prevé que sea parte en el procedimiento del artículo 328 , dicha ejecutada como el titular registral de la finca.

En definitiva, se pretende revisar si en el procedimiento judicial se ha tutelado correctamente a la mercantil deudora y titular del bien, lo cual excede palmariamente de las facultades legales del Registrador, debiendo desestimarse el motivo.

**CUARTO** .- **La adecuación de la calificación al imperativo artículo 670 de la LEC** .

Sin perjuicio de que las argumentaciones expuestas en los anteriores Fundamentos Jurídicos 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 es un local comercial propiedad de una persona jurídica, y que se trató de una subasta sin postores.

Por otra parte, si bien a efectos de subasta el local comercial estaba tasada en 66.505 €, y el inmueble fue adjudicado a la entidad acreedora por la cantidad debida por todos los conceptos (11.432,99 €) con facultad de cesión del remate a un tercero, en este caso, GESTOSORIA, S.L., ello no hace sino cumplir con lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC .

Por tanto, reiteramos que al caso de autos es de aplicación el artículo 671 de la LEC , (subasta sin postores y no es vivienda habitual, sino un local comercial), 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.

**QUINTO** .- Finalmente, respecto de la **imposición de las costas** a la Registradora apelante, 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 de esta alzada.

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

## FALLAMOS

**Que desestimando** el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. Marta Andrés González, en nombre y representación de D<sup>a</sup>. Carina , Registradora de la Propiedad, contra la sentencia dictada por el Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Soria el día 29 de marzo de 2019, en los autos de juicio verbal nº 272/18 de ese Juzgado, **debemos confirmar y confirmamos íntegramente** dicha resolución, sin hacer expreso pronunciamiento sobre las costas de esta alzada.

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