



Roj: **STS 5639/2013 - ECLI:ES:TS:2013:5639**

Id Cendoj: **28079110012013100673**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **13/11/2013**

Nº de Recurso: **2087/2011**

Nº de Resolución: **674/2013**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 9808/2011,**
STS 5639/2013

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a trece de Noviembre de dos mil trece.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación interpuestos respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la sección 20ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid.

El recurso fue interpuesto por la entidad Banco Pastor S.A., representada por el procurador Argimiro Vázquez Guillén.

Es parte recurrida la Dirección General de los Registros y el Notariado, representada por el Abogado del Estado; la administración concursal de la entidad Promociones y Obras Tiziano, S.A., representada por el procurador Angel Rojas Santos; Pablo , representado por el procurador Manuel Lanchares Perlado; y Roman , Margarita , Noemi , Salome , Jose Antonio , Luis Andrés , Agueda , Pedro Antonio , Benita , Alvaro , Bernardo , Constanco , Erica , Gracia , Lorenza , Evelio , Ofelia , Gustavo , Salvadora , Violeta , Jon , Mateo , Andrea , Pelayo , Santos , Constanza , Enma , Graciela , Jose Ángel , Luis Francisco , Pedro Jesús , Alexis , Baldomero , Ceferino , Edemiro , Olga , Ezequiel , Sara , Indalecio , Marí Jose , Beatriz , Marcelino , Onesimo , Rogelio , Teodosio , Elvira , Carlos Jesús , Inmaculada , Maite , Ángel Daniel , Amador , Benito , Conrado , Ernesto , Serafina , Aida , Gervasio , Jacobo , Marino , Debora , Florencia ; Marcelina , y Patricia , representados por el procurador Antonio Barreiro-Meiro Barbero.

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia

1. El procurador Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de la entidad Banco Pastor S.A., interpuso demanda de juicio verbal impugnatoria de la calificación del Registrador de la Propiedad núm. 6 de Madrid de fecha 26 de noviembre de 2007 denegatoria de la inscripción del auto de adjudicación de 24 de abril de 2007 y del mandamiento de cancelación de cargas dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria 87/2006 del Juzgado de Primera Instancia núm. 31 de Madrid, ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid, para que se dictase sentencia:

"revocando y dejando sin efecto la referida calificación registral, ordenando en su lugar, la inscripción del Auto de Adjudicación del bien a que dicha Calificación se refiere, dictado a favor de mi representada en el procedimiento ejecutivo hipotecario ordinario a que esta demanda alude, y ordenando asimismo la cancelación de los asientos registrales (Inscripciones 12ª y 13ª y Anotación preventiva letra C), objeto de denegación por parte de dicha Calificación registral."



2. En la condición de interesados fueron emplazados el Abogado del Estado, el Registrador de la Propiedad don Pablo y la administración concursal de la entidad Promociones y Obras Tiziano S.A.

Por Auto de fecha 22 de abril de 2009 el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid rechazó la intervención como interesados de Noemi y otros.

3. El Juez de Primera Instancia núm. 32 de Madrid dictó Sentencia con fecha 18 de mayo de 2009 , con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO: Estimar la demanda presentada por el procurador don Argimiro Vázquez Guillén en representación de Banco Pastor, S.A. contra la calificación del Registrador de la Propiedad nº 6 de Madrid de 26 de noviembre de 2007, la que se revoca en sus apartados 1 y 4 a fin de que se inscriba el testimonio del auto de adjudicación del procedimiento de ejecución hipotecaria 87/2006 del Juzgado de 1ª Instancia nº 31 de Madrid y de que se practique la cancelación de las inscripciones 12ª y 13ª y anotación preventiva letra C. Y todo ello con imposición de las costas del juicio a quienes se han opuesto a la demanda."

Tramitación en segunda instancia

4. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por las representaciones de Pablo , la Dirección General de los Registros y del Notariado y la administración concursal de la entidad Promociones y Obras Tiziano, S.A.

Por Auto de fecha 15 de febrero de 2011, la Audiencia Provincial de Madrid, sección 20ª, revocó la decisión adoptada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid y admitió como tercero interviniente al colectivo formado por Noemi y otros.

La resolución de este recurso correspondió a la sección 20ª de la Audiencia Provincial de Madrid, mediante Sentencia de fecha 12 de julio de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLAMOS: Se estiman los recursos de apelación interpuestos por las representaciones procesales de don Pablo , al que se adhirieron los terceros intervinientes, el interpuesto por la representación procesal de la administración concursal de la entidad Promociones y Obras Tiziano S.A. y se estima en parte, el recurso interpuesto por el Abogado del Estado, que actúa en nombre de la Dirección General de los Registros y del Notariado, todos ellos frente a la sentencia dictada por el Juzgado de primera instancia nº 32 de los de Madrid, en fecha 18 de mayo de 2009 y auto aclaratorio de 25 de mayo de 2009, en los autos de juicio verbal nº 1588/2008, los cuales se revocan, en el siguiente sentido;

Desestimamos la excepción de falta de legitimación pasiva formulada por el Abogado del Estado y desestimamos la demanda interpuesta por la entidad "Banco Pastor S.A." y, en su consecuencia:

Declaramos no haber lugar a revocar, ni a dejar sin efecto la calificación del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad nº 6 de Madrid de fecha 26 de noviembre de 2007 por la que denegó la inscripción del auto de adjudicación de fecha 24 de abril de 2007 y del mandamiento de cancelación de las inscripciones 12ª y 13ª y la anotación de la letra A) (sic) de la finca registral NUM000 , folio NUM001 tomo NUM002 , Libro NUM003 , tal como se había acordado en el procedimiento de ejecución hipotecaria nº 87/06 ante el juzgado de primera instancia nº 31 de Madrid.

Se imponen las costas de primera instancia a la parte demandante.

Todo ello sin imposición de las costas procesales causadas en esta alzada por los diferentes recursos interpuestos."

Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación

5. El Procurador Argimiro Vázquez Guillen, en representación de la entidad Banco Pastor, S.A., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Madrid, sección 20ª.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

1º) *Infracción del art. 24 de la Constitución Española .*

2º) *Infracción del art. 24 de la Constitución Española .*

3º) *Infracción del art. 24 de la Constitución Española , por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva.*

4º) *Infracción del art. 24 de la Constitución Española .*

5º) *Infracción del art. 24 de la Constitución Española por vulneración del principio de invariabilidad.*

6º) *Infracción de las normas que rigen los actos y garantías del proceso.*



7º) *Infracción del art. 24 de la Constitución Española en relación con el art. 120.3 de la misma.*

8º) *Infracción del art. 218 apartado 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .*

9º) *Infracción del art. 24 de la Constitución Española .*

10º) *Infracción de las normas que delimitan la atribución de la jurisdicción civil frente a las de la administración (art. 37.1 LEC).*

11º) *Infracción de las normas que determinan que la función de ejecución y, por tanto, la atribución del conocimiento del proceso de ejecución, son cometidos propios y exclusivos de los jueces y tribunales integrantes del poder judicial.*

12º) *Infracción de los arts. 216 y 217 de la LEC en relación con el art. 319 LEC .".*

Los motivos del recurso de casación fueron:

"1º) *Infracción de los arts. 1875 y 1876 del Código Civil , arts. 104 , 130 a 134 de la Ley Hipotecaria y 674.2 LEC .*

2º) *Infracción de los arts. 130 , 131 , 132 y 134 de la Ley Hipotecaria y art. 674.2 de la LEC .*

3º) *Infracción de la doctrina jurisprudencial relativa al carácter restrictivo de los casos de suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria.*

4º) *Infracción de los arts. 609 y 1462.2 del Código Civil y art. 674 de la LEC .".*

6. Por diligencia de ordenación de fecha 13 de octubre de 2011, la Audiencia Provincial de Madrid, sección 20ª, tuvo por interpuestos el recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

7. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como parte recurrente la entidad Banco Pastor S.A., representada por el procurador Argimiro Vázquez Guillén; y como parte recurrida la Dirección General de los Registros y el Notariado, representada por el Abogado del Estado; la administración concursal de la entidad Promociones y Obras Tiziano, S.A., representada por el procurador Angel Rojas Santos; Pablo , representado por el procurador Manuel Lanchares Perlado; y Roman , Margarita , Noemi , Salome , Jose Antonio , Luis Andrés , Agueda , Pedro Antonio , Benita , Alvaro , Bernardo , Constancio , Erica , Gracia , Lorenza , Evelio , Ofelia , Gustavo , Salvadora , Violeta , Jon , Mateo , Andrea , Pelayo , Santos , Constanza , Enma , Graciela , Jose Ángel , Luis Francisco , Pedro Jesús , Alexis , Baldomero , Ceferino , Edemiro , Olga , Ezequiel , Sara , Indalecio , Marí Jose , Beatriz , Marcelino , Onesimo , Rogelio , Teodosio , Elvira , Carlos Jesús , Inmaculada , Maite , Ángel Daniel , Amador , Benito , Conrado , Ernesto , Serafina , Aida , Gervasio , Jacobo , Marino , Debora , Florencia ; Marcelina , y Patricia , representados por el procurador Antonio Barreiro-Meiro Barbero.

8. Esta Sala dictó Auto de fecha 4 de septiembre de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"ADMITIR LOS RECURSOS EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN interpuestos por la representación procesal de "BANCO PASTOR, S.A." contra la Sentencia dictada con fecha de 12 de julio de 2011 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección nº 20ª), en el rollo de apelación nº 136/2010 , dimanante de los autos de juicio verbal nº 1588/2008 del Juzgado de Primera Instancia nº 32 de Madrid."

9. Dado traslado, las representaciones respectivas de Pablo , de la administración concursal de la entidad Promociones y Obras Tiziano, S.A., de Roman y otros y de la Dirección General de los Registros y el Notariado, presentaron escritos de oposición a los recursos formulados de contrario.

10. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 17 de octubre de 2013, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Ignacio Sancho Gargallo** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

i) El 16 de diciembre de 2003, la sociedad Somersen, hoy Promociones y Obras Tiziano, S.A. (en adelante Tiziano), constituyó una hipoteca sobre la finca registral núm. 76.784 del Registro de la Propiedad núm. 6 de



Madrid, en garantía de un préstamo otorgado a su favor por el Banco Pastor, S.A., por un importe de 6.132.000 euros de principal.

ii) Ante el impago de algunas cuotas de devolución del préstamo, el banco instó la ejecución judicial de la hipoteca, de la que conoció el Juzgado de Primera Instancia núm. 31 de Madrid (juicio de ejecución núm. 87/2006). El auto por el que se despachó ejecución es del día 21 de febrero de 2006.

iii) El 4 de septiembre de 2006, se declaró el concurso de acreedores de Tiziano, por el Juzgado de lo Mercantil núm. 7 de Madrid.

iv) El juez del concurso requirió al juzgado de primera instancia que conocía de la ejecución hipotecaria para que la suspendiera, en tanto se pronunciaba sobre si las fincas hipotecadas eran necesarias para la actividad empresarial del deudor, conforme a lo previsto en el art. 56 LC .

v) El juzgado de primera instancia no atendió a esta solicitud de suspensión, y el juzgado mercantil dictó una posterior resolución, el 13 de marzo de 2007, en la que declaró que las fincas objeto de ejecución hipotecaria estaban afectadas a la continuidad de la actividad empresarial del deudor concursado. Esta resolución fue comunicada directamente al Juzgado de Primera Instancia núm. 31, y también se acordó su anotación preventiva en el registro de la propiedad (22 de marzo de 2007).

vi) El juzgado de primera instancia no suspendió la ejecución, celebró la subasta y el 24 de abril de 2007 dictó el auto por el que se adjudicaba a Banco Pastor la finca subastada.

vii) El registrador de la propiedad, el 26 de noviembre de 2009, calificó negativamente la inscripción del auto de adjudicación y denegó la cancelación de los asientos referidos a las inscripciones 12ª (declaración de concurso de Tiziano) y 13ª (nombramiento y aceptación de los administradores concursales), así como la anotación preventiva C (declaración de que la finca estaba afecta a la continuidad de la actividad empresarial del deudor concursado).

2. Banco Pastor presentó una demanda de juicio verbal, al amparo del art. 328 LH , en la que solicitaba la revocación de la calificación registral que denegaba la inscripción del auto de adjudicación. El Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid que conoció de esta demanda, la estimó parcialmente y acordó la inscripción del auto de adjudicación y la cancelación de los reseñados asientos (las inscripciones 12ª y 13ª, y la anotación preventiva C)

3. La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación interpuesto frente a esta sentencia y declaró correcta la denegación de la inscripción del auto de adjudicación y la cancelación de los asientos (las inscripciones 12ª y 13ª, y la anotación preventiva C), porque constaba en el registro que la titular registral estaba en concurso y la finca estaba afectada a la continuidad de su actividad empresarial.

4. Banco Pastor interpuso sendos recursos de casación y extraordinario por infracción procesal. El recurso de casación se articula mediante cuatro motivos y el extraordinario por infracción procesal por medio de doce motivos.

Al oponerse a ambos recursos, la representación de Roman y otros, y la de Pablo , pusieron en conocimiento de esta Sala del Tribunal Supremo que el Tribunal Constitucional había dictado una sentencia el 12 de diciembre de 2011 , con ocasión de un recurso de amparo, que dejaba sin efecto seis autos de adjudicación de 9 de octubre de 2008, dictados en el curso de la ejecución hipotecaria 154/2006, que Banco Pastor pretendía inscribir, y cuya inscripción también fue calificada negativamente por el registrador de la propiedad. Esta sentencia del Tribunal Constitucional no vacía de objeto los dos presentes recursos, porque en nuestro caso la calificación negativa afectaba a un auto de adjudicación distinto de los declarados nulos, que se dictó en un procedimiento de ejecución también distinto (juicio de ejecución núm. 87/2006). Todo ello, sin perjuicio del valor que la doctrina emanada de la referida sentencia del Tribunal Constitucional pueda tener en este caso.

Analizaremos primero el recurso extraordinario por infracción procesal y al hacerlo trataremos conjuntamente algunos de sus motivos, en atención a la relación que guardan entre ellos.

Motivos primero, segundo, tercero, cuarto y décimo segundo del recurso extraordinario por infracción procesal

5. *Formulación de los motivos* . El *motivo primero* se formula al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 LEC , por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 CE , en concreto del derecho a la tutela judicial efectiva como consecuencia de haber incurrido la sentencia en un error patente en la valoración de la prueba. En el desarrollo del motivo se argumenta que la valoración de la prueba documental pública es errónea, ilógica y arbitraria porque se hace caso omiso de las resoluciones firmes dictadas por el juzgado que conocía



de la ejecución hipotecaria en las que rechazó la pretensión de suspensión del procedimiento, siendo que la competencia para la suspensión le correspondía a dicho juzgado.

El *segundo motivo* también se formula al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 LEC , por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 CE , "ya que como consecuencia del error patente anteriormente denunciado, la sentencia vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva de esta parte por error manifiesto en la determinación de las premisas de las que se parte en la argumentación determinante del fallo".

El *motivo tercero* se formula al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 LEC , por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 CE , en concreto, del derecho a la tutela judicial efectiva como consecuencia de haber incurrido la sentencia en un error patente en la valoración de la prueba. Esta vez viene referida al auto de la sección 28ª de la Audiencia Provincial de Madrid que, resolviendo un conflicto de competencia entre el juzgado que tramita el concurso y el que conocía de la ejecución hipotecaria, declaró que la competencia para resolver sobre el carácter de bien afecto a la actividad empresarial del deudor concursado de una finca de su propiedad, correspondía al juez del concurso, mientras que es competencia del juez de la ejecución hipotecaria decidir sobre la suspensión del procedimiento.

El *cuarto motivo* también se formula al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 LEC , por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 CE , "ya que como consecuencia del error patente anteriormente denunciado, la sentencia vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva de esta parte por error manifiesto en la determinación de las premisas de las que se parte en la argumentación determinante del fallo".

Y el *motivo décimo segundo* se ampara en el ordinal 2º del art. 469.1 LEC , por infracción de las normas procesales reguladoras de la valoración de la prueba, con infracción de los arts. 216 y 217 LEC , relativos a la carga de la prueba y a los principios que rigen la valoración de los diferentes medios de prueba, en relación con el art. 319 LEC , sobre el valor probatorio de documentos públicos.

Procede desestimar estos cinco motivos por las razones que exponemos a continuación.

6. Desestimación de los motivos primero, segundo, tercero, cuarto y décimo segundo del recurso extraordinario por infracción procesal. En relación con los motivos primero, tercero y décimo segundo, en los que se denuncia un error manifiesto de la sentencia recurrida en la valoración de la documentación aportada al pleito, hemos de partir, como en otras ocasiones, de la jurisprudencia sobre la revisión de la valoración de la prueba: "la valoración de la prueba es función de instancia, y tan sólo cabe, excepcionalmente, justificar un recurso por infracción procesal, al amparo del apartado 4º del art. 469.1 LEC , en la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración realizada por la sentencia recurrida que comporte una infracción del derecho a la tutela judicial efectiva (Sentencia 326/2012, de 30 de mayo , con cita otras anteriores: núms. 432/2009, de 17 de junio ; 196/2010, de 13 de abril ; 495/2009, de 8 de julio ; y 211/2010, de 30 de marzo)". En este caso, en realidad, no se impugna la valoración de la prueba respecto de la existencia de determinados hechos, sino la valoración jurídica de lo acaecido, y en concreto de las resoluciones dictadas por el juzgado que conoció de la ejecución hipotecaria rechazando la suspensión del procedimiento, lo que es ajeno a este recurso. Consiguientemente, también es ajeno a este procedimiento el denunciado error en la determinación de las premisas de las que se parte en la argumentación de la sentencia recurrida.

Además, tampoco ha existido ninguna infracción de las reglas de la carga de la prueba, porque no se ha cumplido el presupuesto legal para su aplicación, ya que el tribunal no ha considerado respecto de alguno de los hechos relevantes alegados por las partes que tuviera duda sobre su acreditación. Como recuerda la Sentencia 333/2012, de 18 de mayo , "las reglas de distribución de la carga de prueba sólo se infringen cuando, no estimándose probados unos hechos, se atribuyen las consecuencias de la falta de prueba a quién según las reglas generales o específicas, legales o jurisprudenciales, no le incumbía probar, y, por tanto, no le corresponde que se le impute la laguna o deficiencia probatoria". Y en cualquier caso, "su alegación en el recurso extraordinario no ampara una revisión de la prueba, pues no son normas de valoración de prueba".

Todo ello sin perjuicio de lo que argumentemos al analizar los restantes motivos del recurso extraordinario por infracción procesal, y de lo que, con ocasión del análisis de los motivos del recurso de casación, pueda examinarse sobre esta cuestión, que no es otra que el ámbito de facultades del registrador de la propiedad al llevar a cabo la calificación del auto de adjudicación de la finca, a la vista de las inscripciones y anotaciones que obraban en el registro.

Motivos quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, décimo y décimo primero del recurso extraordinario por infracción procesal

7. Formulación de estos motivos. El *motivo quinto* se formula al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 LEC , por infracción del principio de la invariabilidad de las resoluciones judiciales firmes, que constituye una vulneración de los derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 CE , ya que, razona el recurso, "si se permitiera a



un tribunal modificar una resolución judicial firme, fuera de lo que es su competencia y las vías de recurso oportunas (...) se verían afectados tanto el derecho a la tutela judicial efectiva (...), como el principio de seguridad jurídica". En el desarrollo del motivo se argumenta que el juzgado que dictó el auto de adjudicación había rechazado en diferentes ocasiones la pretensión de suspensión del procedimiento ejecución, sin que aquellas resoluciones hubieran sido recurridas. Por esta razón, a juicio del recurrente, la sentencia de apelación, al confirmar la calificación negativa porque la ejecución hipotecaria debía haberse suspendido, no respeta la firmeza de las resoluciones dictadas por el juzgado hipotecario.

El *motivo sexto* se formula al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 LEC, por infracción de las normas que rigen los actos y garantías del proceso. En este caso, se habrían vulnerado las garantías del proceso que derivan de la inmutabilidad de las sentencias firmes fuera de los cauces legalmente previstos, como consecuencia de permitir a un tribunal modificar una resolución judicial fuera de los cauces de los recursos oportunos, al no respetar el tribunal de apelación la validez y firmeza del auto de adjudicación de 24 de abril de 2007 y las anteriores decisiones que denegaban la suspensión del proceso de ejecución.

El *motivo séptimo* se formula al amparo del número 4º del art. 469.1 LEC, por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 CE, en relación con el art. 120.3 CE, en concreto, del derecho a la tutela judicial efectiva que provoca indefensión ocasionada a Banco Pastor, por la falta de motivación en las apreciaciones fácticas que conducen al fallo, como primera premisa del silogismo jurídico en que consiste la sentencia. En el desarrollo del recurso expresamente se argumenta: "desconocemos por qué la sentencia recurrida no considera y prescinde del valor y significación jurídica de unas resoluciones judiciales, que independientemente de su corrección jurídica, no han sido declaradas nulas y tienen una profunda significación para el caso, transformando la realidad jurídica que es objeto de la calificación registral y del fallo judicial (...); y "también desconocemos por qué la sentencia recurrida no considera y prescinde del valor y significación jurídica de los arts. 130, 131, 132 y, sobre todo, 134 LH, ni porqué, igualmente, no se vulneran en la calificación los arts. 674 LEC y 233 y ss RH".

El *motivo octavo* se formula al amparo del ordinal 2º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, concretamente del precepto contenido en el apartado 2 del art. 218 LEC, en el inciso que establece que las sentencias se motivarán expresando los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas, y deberá incidir en los distintos elementos fácticos y jurídicos del pleito considerados individualmente y en su conjunto, ajustándose siempre a las reglas de la lógica y de la razón, constatándose una falta o deficiente motivación de la que la coherencia formal es una parte".

El *motivo noveno*, que se ampara en el ordinal 4º del art. 469.1 LEC, por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 CE, concretamente del derecho a la tutela judicial efectiva que produce indefensión a Banco Pastor, al permitirse que interfiera en un proceso judicial (interrumpiéndolo y no acatando, sino revisando de hecho las resoluciones y decisiones en él recaídas), quien no forma parte del poder judicial, sustituyendo de facto la figura del juez predeterminado por la ley.

El *décimo motivo* se ampara en el ordinal 1º del art. 469.1 LEC, "por infracción de las normas que delimitan la atribución de la jurisdicción civil frente a las de la administración (art. 37.1 LEC), al entender que la sentencia consagra la interferencia de un órgano administrativo (el registrador de la propiedad), en el ámbito de lo que es la exclusiva y excluyente competencia de un tribunal de justicia (el Juzgado de Primera Instancia núm. 31 de Madrid), al considerar lícito la sentencia recurrida que aquel, a la hora de ejercer su función calificadora, proceda a enjuiciar la validez o invalidez de una decisión soberana de éste (la decisión de suspender o no suspender la ejecución prevista en el art. 56 LC ...)".

El *motivo décimo primero* se ampara en el ordinal 1º del art. 469.1 LEC, "por infracción de las normas que determinan que la función de ejecución y, por tanto, la atribución del conocimiento del proceso de ejecución, son cometidos propios y exclusivos de los jueces y tribunales integrantes del poder judicial, al considerar la sentencia recurrida (...) que con su calificación el registrador de la propiedad se ha atribuido una facultad de decidir cuestiones que corresponden única y exclusivamente a dicha potestad ejecutoria, y por tanto al poder judicial, incidiendo y paralizando la ejecución".

Procede desestimar estos motivos por las razones que exponemos a continuación.

8. Desestimación de los motivos. Los anteriores motivos se apoyan en el equívoco de que el registrador, al calificar negativamente la solicitud de inscripción del auto de adjudicación se excedió en sus funciones, pues no podía revisar lo actuado por el juzgado que conoció de la ejecución, sino que debía limitarse a dar cumplimiento a la inscripción solicitada, esto es, carecía de competencia para denegar la inscripción sobre la base del razonamiento de que la ejecución hipotecaria debía haberse suspendido por recaer sobre un bien afecto a la actividad empresarial de su titular, después de haber sido declarado en concurso.



Al margen de si la calificación es correcta o no, no puede argumentarse, para forzar distintas variantes de motivos de infracción procesal, que el registrador, al denegar la inscripción, alterara las resoluciones judiciales firmes dictadas en el curso de la ejecución hipotecaria de la que procede el auto de adjudicación, ni que con ello asumiera una función revisora de estas resoluciones judiciales que no le corresponde, ni que la sentencia recurrida, que confirma la procedencia de la calificación negativa, hubiera modificado o anulado aquellas resoluciones judiciales, sin tener competencia para ello.

Ya expusimos en un supuesto muy similar al presente (Sentencia 454/2013, de 28 de junio), pues se refería a la calificación del mismo registrador en relación con otro procedimiento de ejecución hipotecaria respecto de bienes de la misma concursada (Tiziano), que el registrador ni ha decretado la suspensión de la ejecución hipotecaria ni la declara nula, sino que ha actuado de conformidad con las funciones que le encomienda la ley. Argumentábamos en aquella Sentencia 454/2013, de 28 de junio , que al registrador "le corresponde la función calificadora, que aparece regulada en el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, al decir que «los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escritura públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro»; y versando la función calificadora sobre un documento expedido por la autoridad judicial, se indica, en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario , que «la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del registro».

El registrador se ha limitado a denegar la inscripción del auto de adjudicación, no ha declarado la ineficacia del procedimiento de ejecución, en atención a los obstáculos que del propio registro surgían. En concreto, porque la inscripción de la declaración de concurso del titular del bien hipotecado y la anotación preventiva de la declaración del juez del concurso de que esta finca estaba afecta a la actividad económica del deudor, en virtud de lo regulado en el art. 56 LC , impedía la inscripción del auto de adjudicación dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria de aquel bien.

Como también argumentamos en la Sentencia 454/2013, de 28 de junio , "(l)a función de la anotación en el registro de la propiedad de la afectación del bien hipotecado a la actividad productiva de la empresa tenía por finalidad garantizar el cumplimiento de lo previsto en el artículo 56 de la Ley Concursal y precisamente por ello no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario).".

Primer motivo del recurso de casación

9. Formulación del primer motivo de casación . Se funda en la infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, al haber infringido la sentencia que se recurre la doctrina jurisprudencial de este tribunal en torno al concepto jurídico de hipoteca (arts. 1875 y 1876 CC y 104 LH), y los efectos jurídicos de su ejecución (arts. 130 a 134 LH y 674.2 LEC), todo ello en relación con el principio general del derecho " *prior tempore potior in iure* ", respecto de la hipoteca.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

10. Desestimación del primer motivo de casación . Las razones de la desestimación del motivo son las mismas que justificaron la desestimación de un motivo de casación idéntico formulado con ocasión del recurso resuelto por la reseñada Sentencia 454/2013, de 28 de junio . En la citada Sentencia argumentamos que, al igual que en el presente caso, la sentencia recurrida que considera correcta la calificación negativa del registrador "no supone despojar a la hipoteca de su carácter de derecho real de garantía de carácter privilegiado que sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone desde su inscripción en el registro de la propiedad, como establecen los citados artículos del Código Civil, ni en consecuencia vulnera la doctrina jurisprudencial que emana de dichas normas, sino que se limita a reconocer las facultades calificadoras del registrador y la aplicación al caso de lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley Concursal , cuya previsión es cierto que incide negativamente sobre los derechos del acreedor hipotecario para beneficiar el resultado del concurso, pero se trata de una norma jurídica cuya aplicación se impone tanto a los tribunales como a otros operadores jurídicos, como el registrador de la propiedad, aunque en este caso suponga un perjuicio para la parte recurrente cuyos postulados sobre su aplicación conducirían a su palmaria vulneración".

Segundo motivo de casación

11. Formulación del motivo . El segundo motivo se funda en la infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, al no haber seguido la sentencia recurrida la jurisprudencia sobre los arts.



130 a 134 LH y el art. 674.2 LE, referentes a la hipoteca y las consecuencias registrales de su ejecución. Como el propio recurrente reconoce en el desarrollo del motivo, éste se centra en la infracción del art. 134 LH, que prescribe la inscripción del auto de adjudicación a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución y de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ella.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

12. Desestimación del motivo. Desestimamos el motivo porque lo prescrito en el art. 134 LH no es óbice para que el registrador, en el ejercicio de su función calificadora y bajo su responsabilidad, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, pueda advertir que la previa inscripción de la declaración de concurso del titular de la finca y la anotación preventiva de la declaración de bien afecto a la actividad empresarial del deudor, constituyen un obstáculo para la inscripción del auto de adjudicación de la finca subastada en un procedimiento de ejecución hipotecaria que debía haber quedado suspendido por la declaración de concurso de su titular, conforme a lo prescrito en el art. 56 LH. El efecto previsto en el art. 134 LH presupone que la inscripción del auto de adjudicación no encuentre ningún obstáculo derivado de los previos asientos registrales. De otro modo, como es el caso, no opera ni puede apreciarse su vulneración.

Motivo tercero de casación

13. Formulación del motivo. El motivo tercero de casación se funda en que la sentencia recurrida ha infringido la jurisprudencia sobre el carácter restrictivo de los casos de posible suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, reconocidos como sujetos a tasa legal, al aceptar de facto un nuevo supuesto de paralización del proceso, no recogido en la Ley, que contiene un *numerus clausus* de causas de suspensión.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

14. Desestimación del motivo. Para la resolución del motivo debemos hacer varias aclaraciones. La Ley de Enjuiciamiento Civil, al regular el procedimiento de ejecución hipotecaria, trata de limitar al máximo las causas o motivos de suspensión a los supuestos en que se haya formulado la oposición conforme al art. 695 LEC, tercería de dominio (art. 696 LEC) o se cumplan los presupuestos de la prejudicialidad penal previstos en el art. 697 LEC. Pero fuera de esta ley procesal, en concreto en el art. 56.2 LC, se regula otro supuesto en que podrá suspenderse la ejecución hipotecaria, cuando el titular del bien haya sido declarado en concurso y este bien esté afecto a su actividad profesional o empresarial. Una excepción a la suspensión de la ejecución hipotecaria ya iniciada al tiempo de declararse el concurso es que, para entonces, " *ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho afecto y la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor*". En caso de duda, es lógico que corresponda al juzgado que conoce del concurso apreciar que el bien está afecto a la actividad empresarial del deudor y, si en su caso, es necesario para la continuidad de esta actividad empresarial.

Propiamente, es competencia del juzgado que tramita la ejecución hipotecaria acordar la suspensión, cuando concurra el presupuesto del art. 56 LC, pero esta suspensión no es facultativa sino preceptiva. La consecuencia de que el juzgado que ejecuta la hipoteca haya dejado de suspender el procedimiento, concurriendo causa para ello, es que el auto de adjudicación puede encontrarse con obstáculos para su inscripción, derivados de la información contenida en el propio registro, sobre la declaración de concurso y el carácter de bien afecto a la actividad empresarial del deudor y su condición de necesario para la continuidad de dicha actividad, como es el caso. De ser así, el registro, al denegar la inscripción del auto de adjudicación, ni anula el procedimiento de ejecución ni lo suspende, simplemente impide que acceda al registro mientras no se subsane el defecto o remueva el impedimento, lo que constituye una garantía para la seguridad del tráfico inmobiliario.

Cuarto motivo de casación

15. Formulación del motivo. El motivo cuarto de casación se funda en la infracción de la jurisprudencia sobre los preceptos que regulan la transmisión del dominio en el Código Civil (arts. 609 y 1462.2 CC) y en la Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 674 LEC), y los efectos jurídicos del auto que aprueba el remate y adjudica el bien subastado en los procedimientos de ejecución.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

16. Desestimación del motivo. La sentencia recurrida, al confirmar la procedencia de la calificación negativa de la inscripción solicitada del auto de adjudicación, no contradice ni las normas relativas al modo de adquisición de la propiedad de un bien subastado, ni la jurisprudencia que las interpreta. La denegación de la inscripción del auto de adjudicación, por impedimentos objetivos derivados de la información contenida en el propio registro, no supone contradecir la normativa legal invocada ni la jurisprudencia que considera el auto de adjudicación el título de adquisición del bien o derecho subastado o realizado en la ejecución. Como afirma la oposición



al recurso de la Dirección General de los Registros y del Notariado, además de que el motivo se ha articulado de forma artificial, los efectos de la calificación son meramente registrales y no alcanzan a los efectos traslativos del auto de adjudicación. Sin perjuicio de que en el caso de los autos de adjudicación dictados en el procedimiento de ejecución hipotecaria 154/2006, sobre fincas de la misma promotora concursada, el Tribunal Constitucional sí hubiera accedido al amparo y declarado nulos los seis autos de adjudicación de 9 de octubre de 2007, al apreciar que el juzgado de la ejecución debía haberla suspendido cuando tuvo conocimiento del carácter de bien afecto de las fincas objeto de ejecución.

Costas

17. Desestimados los recursos de casación y de infracción procesal, procede imponer al recurrente las costas generadas por ambos recursos (art. 398.1 LEC).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Desestimamos los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación de Banco Pastor, S.A. contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (sección 20ª) de 12 de julio de 2011 (rollo de apelación 136/2010), que resuelve los recursos de apelación formulados contra la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid de 18 de mayo de 2009 (juicio verbal 1588/2008). Condenamos al recurrente al pago de las costas generadas por sus recursos.

Publíquese esta resolución conforme a derecho y devuélvanse a la Audiencia de procedencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución a los efectos procedentes.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Ignacio Sancho Gargallo.- Sebastian Sastre Papiol.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Ignacio Sancho Gargallo** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.