



Roj: **SAP TF 1115/2019 - ECLI:ES:APTF:2019:1115**

Id Cendoj: **38038370042019100195**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santa Cruz de Tenerife**

Sección: **4**

Fecha: **14/05/2019**

Nº de Recurso: **1288/2018**

Nº de Resolución: **209/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **EMILIO FERNANDO SUAREZ DIAZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

?

SECCIÓN CUARTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL

Avda. Tres de Mayo nº3

Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: 922 34 94 19-20

Fax.: 922 34 94 18

Email: s04audprov.tfe@justiciaencanarias.org

Rollo: Recurso de apelación

Nº Rollo: 0001288/2018

NIG: 3803842120180006919

Resolución: Sentencia 000209/2019

IUP: TA2018004388

Proc. origen: Juicio verbal (250.2) Nº proc. origen: 0000518/2018

Juzgado de Primera Instancia Nº 9 de Santa Cruz de Tenerife

Apelado: Guillerma ; Abogado: Vicente Guilarte Gutiérrez; Procurador: Maria Concepcion Collado Lara

Apelante: BUILDINGCENTER S.A.; Procurador: Ana Jesus Garcia Perez

Apelante: Caixabank S.A; Procurador: Ana Jesus Garcia Perez

### **SENTENCIA**

Presidente

Don Pablo José Moscoso Torres

Magistrados

Don Emilio Fernando Suárez Díaz

Doña Pilar Aragón Ramírez

En Santa Cruz de Tenerife, a 14 de mayo de 2.019.

Visto, por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial integrada por los/as Sres/as. antes reseñados, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO NUEVE DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, en los autos núm. 518/2018, seguidos por los trámites del juicio verbal, sobre impugnación de calificación negativa del Registro de la Propiedad de El Rosario y promovidos, como



demandante, por las entidades CAIXABANK, S.A. y BUILDINGCENTER, S.A., representadas por la Procuradora Doña Ana Jesús García Pérez y dirigidas por la Letrada Doña Eva María Medicis Bernal, contra DOÑA Guillerma, representada por la Procuradora Doña Concepción Collado Lara y dirigida por el Letrado Don Vicente Guilarte Gutiérrez, ha pronunciado la presente sentencia, siendo Ponente el Magistrado DON Emilio Fernando Suárez Díaz, con base en los siguientes

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los Antecedentes de Hecho de la resolución apelada.

SEGUNDO.- En los autos indicados la Sra. Magistrada-Jueza, Doña María de los Dolores Aguilar Zoilo, dictó sentencia el día cuatro de octubre de dos mil dieciocho, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda interpuesta por Caixabank SA y Buildingcenter SA, representadas por el Procurador D<sup>a</sup>. Ana Jesús García Pérez y bajo la dirección letrada de D<sup>a</sup> Eva M.<sup>a</sup> Medicis, contra Registrador de la Propiedad de El Rosario, D<sup>a</sup>. Guillerma representada por el Procurador D<sup>a</sup> Concepción Collado y bajo la dirección letrada de D. Vicente Guilarte; todo ello con condena en costas a la parte actora".

TERCERO.- Notificada debidamente dicha sentencia, se presentó escrito en los autos por la representación de la parte demandante, en el que interponía recurso de apelación contra tal resolución con exposición de las alegaciones en las que fundaba la impugnación, del que se dio traslado a las demás partes por diez días, plazo en el que la representación de la parte demandada presentó escrito de oposición al mencionado recurso.

CUARTO.- Remitidos los autos con los escritos del recurso y de oposición a esta Sala, se acordó, una vez recibidos, incoar el presente rollo, designar Ponente y señalar para la votación y fallo del presente recurso el día veinticuatro de abril del año en curso, en el que ha tenido lugar la reunión del Tribunal al efecto.

QUINTO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La demanda que da inicio al presente procedimiento expone que presentado en el Registro de la Propiedad (RP) de El Rosario el testimonio del decreto de adjudicación del inmueble expedido por el Letrado Ad. de Justc. del Juzgado d 1<sup>a</sup> Instancia nº 5 de Santa Cruz de Tenerife, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria 354/2.015, al objeto de que procediera a su inscripción, la Registradora demandada denegó la inscripción solicitada, efectuando una calificación negativa por considerar que habiendo solicitado la ejecutante la adjudicación por la suma que se le debe por todos los conceptos, la adjudicación de la fincas no puede efectuarse por cantidad inferior al 50% del valor de tasación, toda vez que la interpretación del art. 671 de la LEC ha de hacerse de forma conjunta con el art. 651 de la misma Ley, y de acuerdo con las exigencias derivadas del principio constitucional de salvaguarda jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión, precisando que tras finalizar la subasta de la finca (local comercial en planta sótano) sin pujas, la parte ejecutante solicitó la adjudicación por el importe debido por todos los conceptos, lo que no cabe pues en una interpretación sistemática y ponderada del art. 671 de la LEC, de forma conjunta con el art. 651 de la misma, no habiendo postores, la adjudicación no podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca, y ello con fundamento en resoluciones de la DGRN de 16-10-17 y 20-04-18.

La sentencia recurrida desestima la demanda, acogiendo la tesis de la demandada respecto a la interpretación conjunta de los artículos 671 y 651 de la LEC, y manteniendo que la Registradora no se excede de su ámbito competencial sino que se limita a calificar el documento con arreglo a lo previsto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (LH) y 100 de su Reglamento.

En esencia, la demandante argumenta (y es lo que reitera ahora en el recurso): (i) que no puede hacerse una interpretación sistemática y conjunta de los artículos 651 y 671 de la LEC porque no puede extrapolarse o aplicarse por analogía a los inmuebles un precepto (el art. 651) pensado para bienes muebles, máxime cuando se trata de un local comercial y el deudor es una entidad mercantil, por lo que no es aplicable el espíritu y finalidad que se atribuye en la sentencia recurrida a la reforma hipotecaria, pues si bien la redacción del precepto dimana de la Ley 1/2.013, que es especialmente tuitiva cuando se trata de la vivienda habitual del deudor, no lo es cuando el inmueble no constituye vivienda habitual, (ii) considera que el artículo 671 es completo y omnicompreensivo de todos los supuestos en que no haya postores en la subasta de bienes inmuebles, por lo que no presenta lagunas que hayan de ser colmadas por una interpretación analógica de otros preceptos, siendo, además, que dicho precepto constituye *lex specialis* para los bienes inmuebles, con respecto del artículo 651, que también es *lex specialis* respecto de los muebles, (iii) que la Reforma de la LEC



por la Ley 42/2.015 no introdujo ninguna variación en los preceptos controvertidos, a pesar de que la DGRN ya había manifestado su tesis, por lo que es arriesgado atribuir al legislador "un olvido" o "falta de previsión", (iv) inexistencia de abuso de derecho o enriquecimiento injusto, (v) extralimitación de la función de calificación del Registrador de la Propiedad, que invade funciones jurisdiccionales.

En el escrito de oposición al recurso se insiste en que la tesis de la Registradora (y, por ende, de la DGRN) da coherencia al sistema, y que, en definitiva, el art. 327 del RH obliga a la demandada a respetar la doctrina de la DGRN.

SEGUNDO.- No existiendo controversia sobre los hechos que se narran en los expositivos primero y segundo de la demanda (según se deduce del apartado b. de los hechos primero a tercero de la contestación), por razones lógicas analizaremos, en primer lugar, la cuestión de si a la luz de los artículos 18 de la LH y 100 de su Reglamento la demandada se ha extralimitado en sus competencias al realizar la interpretación de la norma a la que alude en su nota de calificación.

La función esencial de un registrador de la propiedad es la calificación de los documentos presentados como requisito previo a su inscripción, pero dicha función no puede invadir funciones estrictamente jurisdiccionales, que es lo que ocurre con la interpretación que realiza del artículo 671 de la LEC, pues tal interpretación nada tiene que ver con una eventual incongruencia entre los documentos judiciales presentados a inscripción y el procedimiento de ejecución hipotecaria en el que han sido emitidos, sino que constituye una auténtica interpretación instrumental, en aras de una supuesta realización de la justicia material, según la cual, la adjudicación del inmueble (en este caso, no una vivienda habitual, sino un local comercial) en un procedimiento de ejecución en que no existe postor es necesariamente injusta y perjudicial para el deudor (en este caso, una entidad mercantil) cuando se produce a favor del ejecutante (en este caso, otra entidad mercantil) por un importe inferior al 50% de su valor de tasación, pretendiendo, en definitiva, según dice, dar coherencia al sistema y llenar una laguna legal, lo cual, incluso, podría invadir atribuciones del legislador en caso de que dicha laguna legal fuera inexistente. Nótese al respecto, que la redacción del precepto dimana de la Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección del deudor hipotecario, pero que iban principalmente dirigidas al ciudadano que hipoteca su domicilio habitual (que no es el caso), precepto que, además, no fue reformado por la Ley 42/2.015, de 5 de octubre, por lo que se le estaría dando un alcance y aplicación ni previsto ni querido por el legítimo legislador al aprobar la norma.

TERCERO.- Sobre estas premisas, consideramos que sea cual fuere la concepción (amplia o estricta) que se tenga o quiera dársele a las competencias del registrador de la propiedad derivadas de los preceptos legales más arriba señalados, consideramos que en el presente caso se ha extralimitado.

Así, sirva como muestra la SAP de Córdoba nº 657/2.018, de 25 de octubre, que señala que el control del importe del remate por el Registrador se justifica únicamente por la necesidad de velar por los derechos de terceros titulares de asientos posteriores que quedarán cancelados por la ejecución y el derecho al remanente que tienen, por lo que la calificación ha de versar sobre si se han preservado los derechos de esos titulares de derechos si no han sido parte o no han sido oídos en el procedimiento judicial. La calificación, con relación a esos terceros, juega para garantizar el tracto sucesivo y evitar situaciones de indefensión si no ha sido parte o no ha tenido posibilidad de intervención, pero no cuando ha intervenido, como es el caso del titular de la vivienda afectada por la adjudicación, que ha sido parte, siendo el Tribunal el que ha de velar porque no sufra indefensión, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión, pues no se trata del titular del asiento posterior que resulte afectado por la ejecución, sino el propio titular del bien hipotecado.

Por su parte, en un sentido algo más amplio, la STS núm. 625/2.017, de 21 de noviembre (citada en la sentencia recurrida), atribuye al registrador la potestad de comprobar que el mandamiento judicial deja constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro.

Hemos de hacer notar que de acuerdo con dicha sentencia, si bien esa potestad autorizaba en nuestro caso al Registrador a calificar ciertos extremos "obstáculos que surjan del registro", entre los que se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o no ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial, el hecho es que con la calificación negativa emitida para proteger a la empresa titular del local, que va a perderlo, a fin de que obtenga la mayor rebaja de su deuda o la extinción más allá de lo que el citado precepto dispone, no se está salvaguardando su derecho a no quedar indefensa, sino que se está protegiendo o favoreciendo a una entidad que es parte en el procedimiento, y es ella quién tiene la defensa de sus derechos.

CUARTO.- En conclusión, el Registrador de la Propiedad (y por ende, la DGRN), lo que no puede es: (i) innovar el ordenamiento jurídico, función que corresponde al legislador que es el que ha de introducir en el mismo,



caso de considerarlo necesario, aquellas previsiones que considere oportunas para restablecer el deseable equilibrio de intereses en conflicto, (ii) invadir competencias jurisdiccionales, pues son los tribunales los que han de dar respuesta a los problemas que la aplicación de la norma esté generando, (iii) favorecer o tomar partido por una de las partes que litigan en el proceso de ejecución, en este caso, la ejecutada, pues no de otra forma puede entenderse que la parte que ha instado el procedimiento de ejecución, que lo ha seguido por todos sus trámites, que se ha visto favorecida por resoluciones firmes que le otorgan la adjudicación del bien, vea cercenadas por un ente extraño al proceso sus legítimas expectativas procesales.

Y, finalmente, no podemos dejar de advertir que las Resoluciones de la DGRN (respecto de las que en el escrito de oposición al recurso se dice que los registradores de la propiedad están obligados a respetar conforme a lo dispuesto en el art. 327 de la Ley Hipotecaria ) ni son fuente del derecho (ni siquiera la jurisprudencia lo es, pues sólo se le atribuye una función de complemento del ordenamiento jurídico, según el art. 1.6 del CC ) ni constituyen doctrina alguna, sino que son resoluciones de un órgano administrativo sometidas al control jurisdiccional.

QUINTO.- En consecuencia, procede estimar el recurso de apelación, revocar la sentencia recurrida y estimar la demanda con condena en costas a la parte demandada por expreso mandato del artículo 394.1 de la LEC .

No procede hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas del recurso en aplicación de lo dispuesto en el artículo 398.2 de la LEC .

## FALLO

Se estima el recurso de apelación interpuesto por las entidades Caixabank S.A. y Buildingcenter S.A., con revocación de la sentencia recurrida, sin que proceda hacer especial pronunciamiento sobre las costas del mismo, y con devolución del depósito que se haya constituido para recurrir.

Se estima la demanda formulada por las entidades Caixabank S.A. y Buildingcenter S.A. frente a la Registradora de la Propiedad del Rosario doña Guillerma , sobre impugnación de calificación negativa del documento a que se refiere el hecho primero de la demanda, y, en consecuencia, se declara la improcedencia de la denegación de la inscripción registral de la resolución calificada negativamente, condenando a la demandada a estar y pasar por esta declaración, así como al pago de las costas procesales.

Esta sentencia es susceptible de recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, que se interpondrá ante esta Sección de la Audiencia Provincial en el plazo de veinte días a contar desde su notificación.

Devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, con testimonio de esta resolución, para su ejecución y cumplimiento, y demás efectos legales.

Así por esta nuestra resolución, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.