

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13375** *Resolución de 13 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Terrassa n.º 2, por la que se procedió a la inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don L. C. M., en nombre y representación de «Editorial Amao, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Terrassa número 2, don José Luis Hernández Alonso, por la que se procedió a la inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas.

#### Hechos

##### I

El día 22 de enero de 2018 se procedió a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 2 del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas a favor de la entidad «Gat Ftgencat 2007, FTA», motivando las inscripciones 4.ª y 5.ª de la finca registral número 3.813.

##### II

Don L. C. M., en nombre y representación de «Editorial Amao, S.L.», interpuso recurso el día 14 de junio de 2018 en virtud de escrito en el que alegó lo siguiente:

#### «Hechos

##### Primero.

Con fecha 24 de agosto del 2015, la notaría Dña. M. N. R., Telemáticamente presentó ante el registro de la propiedad número 2 de Terrassa, las escrituras de compraventa entre mi representada la Iglesia Evangélica Gran Cosecha y Editorial Amao S.L. El documento de presentación, está incorporado a las escrituras de compraventa (...) en dicho documento figura la certificación del registrador número 2 de Terrassa que dice así: Perfecto Blanes Pérez, Registrador del registro de la Propiedad número 2 de Terrassa certifica: Que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

Con fecha 23 de marzo del 2016 la iglesia Gran Cosecha, realizó una segunda presentación física de los documentos, presentando la escritura de compraventa entre Editorial Amao S.L. y la Iglesia Evangélica Gran Cosecha, firmada ante el notario de Sabadell Dña. Marta Navarro Redondo, el día 24 de agosto del 2015. Con fecha 7 y 18 de abril del 2016 se recibe notificación del registro número 2 de Terrassa, para que mi representada aporte el impuesto de plusvalía, cosa que hace con fecha 27 de abril y enviado el 29 del [sic] 2016 (...) Pero mi representada no obtiene respuesta, y el registro guarda silencio, silencio que a juicio de esta parte es positivo.

##### Segundo.

Antes de firmar la escritura de compraventa, Dña. Marta la notaria requirió al registro de la propiedad, para que informase del estado de la finca, dicho certificado lo incorporó

a la escritura, el certificado dice con claridad que la propietaria de la finca es de Editorial Amao S.L al 100%, y que hay una hipoteca a favor de Caixa de Terrassa (...)

Tercero.

En la escritura de compraventa, se informa de esta hipoteca, que figura a nombre de Caixa Terrassa, tanto el vendedor como el comprador, son conscientes y conocedores de la situación, asumiendo cada uno su responsabilidad, entendiendo que hay una hipoteca con Caixa Terrassa.

Cuarto.

Desde que mi representada envió la plusvalía al registro 2 de Terrassa, no obtuvo respuesta. Y por ello quedó en la más absoluta indefensión, pues no sabía si la resolución había sido favorable o negativa. Por lo tanto mi representada reclamó una respuesta, urgente, porque le llegó la noticia, de que se había registrado una compraventa entre dos entidades bancarias de este mismo inmueble, inmueble del que mi representada era dueña absoluta, como lo refleja la escritura pública desde hace casi tres años y después de esos tres años, es cuando se realiza esa transmisión bancaria. Esta parte entiende que esta compraventa entre estas dos entidades bancarias lo hizo, rayando el delito penal en dicha transacción, como después detallaremos. La respuesta que obtuvo mi representada del Registro 2 de Terrassa es la resolución que recurrimos, ya que a nuestro modo de ver se han cometido una serie de infracciones que son fraude de ley.

Quinto.

La base fundamental del registro de la propiedad número 2 de Terrassa para denegar a mi representada la inscripción registral de la compraventa son las siguientes: En el punto 1 de la resolución dice: "por falta de liquidación del Impuesto de Transmisiones patrimoniales". El registro dice que le notificó a la notario, pero mi representada no recibió nada. Además mi representada está exenta del mencionado impuesto de transmisiones (...) No obstante mi representada hizo el trámite (...). Además dice el registrador: "En el mismo sentido el documento debe ser presentado en el Ayuntamiento a los efectos de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana." Como ya se ha dicho se presentó al registro (...) Y el registrador no respondió ni resolvió. El registro sigue diciendo: "Lo presentación debe realizarse sin perjuicio de que el documento esté exento o deba pagar el Impuesto. Ya que la declaración de exención corresponde a la Oficina Liquidadora de la Generalitat y a la Oficina Liquidadora del Ayuntamiento". Hasta la fecha el registro 2 de Terrassa, no me ha devuelto las escrituras originales para presentarlas a dicho organismo el día 23 de marzo del 2016.

Sexto.

El registrador ante la petición de mi representada, de anular la inscripción registral de la compraventa entre GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos y BBVA, se ha negado. Y esta parte entiende que si debió hacerlo, porque las irregularidades son abrumadoras. Aportamos documento 6, que es el registro de la compra venta entre GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos y BBVA.

Séptimo.

Mi representada Iglesia Gran Cosecha, adquirió la finca de mano de Editorial Amao S.L. Asumiendo la responsabilidad de que había una hipoteca a favor de la Caixa de Terrassa. Pero los derechos los adquirió el BBVA, quien no registro en escritura pública los derechos de hipoteca en el registro de la propiedad, y tanto el registro de la

propiedad número 2 de Terrassa como el juzgado archivaron el expediente por falta de legitimidad (...) El registrador le pidió que subsanara los defectos de forma, que eran en el siguiente orden:

- Justificara el que había pagado el remate. Cosa que el banco no hizo.
- Justificará el pago de plusvalía. Cosa que el banco no hizo.
- Indicará quien ocupaba el inmueble. Cosa que el banco no hizo.
- Inscribiera los derechos adquiridos de la hipoteca en escritura pública y lo inscribiera en el registro. Cosa que el banco no hizo (...)

Como el banco por los motivos que sean, no subsanó los defectos de forma, entonces realizó la siguiente operación, BBVA se la cedió en remate a GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, como esta no tenía legitimidad ni tampoco el BBVA, simularon una compraventa, es decir GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, se la vendió a quien se la cedió en remate, es decir a BBVA, y mediante esta operación el registrador registró la finca en cuestión a favor del BBVA, que es el mismo que la sacó a subasta. Registro que no debió hacerse, puesto que GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos y BBVA no justificaron ante el registro, ni siquiera el pago, y no subsanaron ningún defecto de forma ni la inscripción en escritura pública de los derechos de hipoteca, por lo tanto si le denegaron la inscripción por todos esos motivos antes de la compraventa. Una escritura de compraventa no podía subsanar los defectos de forma y la falta de legitimidad, sino que los agravó. Por ello debe ser anulada la inscripción registral entre GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos y BBVA, por falta de legitimidad.

Octavo.

El Fraude de ley consiste en que se vendió de Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos A BBVA, y son la misma entidad, ya que Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos pertenece al fondo de titulación del grupo del BBVA (...)

En el documento (...) que aportamos, se puede ver perfectamente que BBVA y Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, es la misma entidad, hasta tal punto que según el documento que aportamos en realidad se llama: "La denominación del emisor es 'BBVA-7 Ftgencat Fondo de Titulización de Activos' (...) "La Sociedad Gestora junto con BBVA, como Entidad Cedente, procederán a otorgar el día 11 de febrero de 2008 la escritura pública de constitución de BBVA-7 Ftgencat Fondo de Titulización de Activos, cesión por BBVA al Fondo de derechos de crédito sobre Préstamos no Hipotecarios y de derechos de crédito sobre Préstamos Hipotecarios, estos últimos mediante la emisión de Certificados de Transmisión Hipoteca, y emisión por el Fondo de los Bonos de Titulación (la 'Escritura de Constitución'), en los términos previstos en el artículo 6 del Real Decreto 926/1998"(...)

#### Fundamentos jurídicos

Primero.

El punto de partida es que el registro de la propiedad número 2 de Terrassa, no notificó a mi representada ninguna resolución y no pudo subsanar los defectos que este le ha requerido el día 18 de mayo del 2018, dos años después de haber presentado las escrituras, dos años, desde que se firmaron. El registro 2 de Terrassa dice que si notificó, pero sin embargo se contradice, porque dice que notificó al notario, no es el notario a quien había que responder, sino a mi representada en su domicilio. Entre medio de estas fechas, el registrador a inscrito una compraventa entre las dos entidades bancarias ya mencionadas anteriormente, entidades que se les había denegado en varias ocasiones, la inscripción por no estar legitimadas, y no haber subsanados todos los defectos de forma. Por ello el registro ha vulnerado el artículo 24 de la Constitución española.

## Artículo 24:

1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión.

2. Asimismo, todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la ley, a la defensa y a la asistencia de letrado, a ser informados de la acusación formulada contra ellos, a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia.

La ley regulará los casos en que, por razón de parentesco o de secreto profesional, no se estará obligado a declarar sobre hechos presuntamente delictivos.»

Se ha producido indefensión, porque el registrador no notificó los defectos de forma, y por ello no pudo subsanarlos en su momento, y además porque el registro 2 de Terrassa no devolvió las escrituras originales, así, difícilmente mi representada podía subsanar los defectos que además no le notificó, y tampoco los podía subsanar sin la escritura compraventa, pues las tenía el Registro. Por ello se vulneró el artículo 24 de la Constitución española. También se vulneró el derecho a los jueces, pues mi representada no podía recurrir una resolución que no le fue notificada.

Así el registro imposibilitó el poder acudir al juzgado, la imposibilidad de ejercer esos medios para la defensa produce un estado de indefensión reprochada por el contenido constitucionalmente protegido del derecho. Esta será constitucionalmente relevante cuando aquella indefensión se genera en una indebida y arbitraria actuación del órgano público. Y esto se produce sólo en aquellos supuestos en que el justiciable se ve impedido, de modo injustificado, de argumentar a favor de sus derechos e intereses legítimos, con el consiguiente perjuicio para tales derechos o intereses.

El Registro 2 de Terrassa denegó reiterada la inscripción por falta de legitimidad (...) Las entidades financieras han actuado con demasiada prepotencia en los juzgados haciendo saltar por los aires todas las formalidades procesales y documentales que les permitía la ley hipotecaria de este país. La enorme concentración bancaria resultado de la crisis del 2007 ha provocado que las entidades que han absorbido todas las cajas han pasado por alto las normas más elementales para ahorrar costes. Por lo tanto, los bancos usando los autos judiciales han provocado multitud de errores en las inscripciones registrales de miles de viviendas para ahorrar costes. El auto 72/2014 de 2014-05-13 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Terrassa (Barcelona) en un caso idéntico al presente dice:

«Unnim Banc S.A.U. entidad ejecutante inicial es diferente de la que consta en la escritura de préstamo hipotecario como prestamista, Caixa D'Estalvis de Sabadell. Unnim SAU es en todo caso quién ejerce como sucesora universal por subrogación. El cambio del titular de la hipoteca no ha tenido su reflejo en el Registro de la Propiedad. El procedimiento de ejecución de un título no judicial debe comportar un control estricto del título que debe ser mayor cuando se trata de ejecución sobre bienes hipotecados, en que son más limitadas todavía las causas de oposición admisibles y ni siquiera hay traba previa, sino directamente enajenación del inmueble sujeto a la garantía si el deudor no procede al pago. Conforme a la ley hipotecaria la subrogación no surte efectos frente a terceros (ejecutados) si no se ha inscrito en el Registro. En otras palabras, sí es necesaria la inscripción para la transmisión de la garantía en el caso referido por lo que sí debió inscribirse en el Registro la cesión a Unnim que adquirió por sucesión universal todo el negocio. La ejecución hipotecaria es un procedimiento de extraordinaria fuerza ejecutiva del título del derecho que reduce y limita los medios de defensa del deudor hipotecario de modo que cualquier reclamación que el deudor pueda formular sólo se puede resolver en el juicio que corresponda. Por contrapeso y garantía del derecho del deudor tan drásticamente restringido en su intervención procesal se debe exigir un examen riguroso de los requisitos de que debe estar revestido la ejecutante para poder

dar inicio a tan privilegiado procedimiento, entre los que, sin duda, se halla la legitimación formal, y en este caso sustantiva, de la demandante, que según el artículo 688-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil debe acreditarse a través de la certificación del Registrador en la que «se exprese que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar». Al respecto resulta de interés la doctrina que sienta el Tribunal Constitucional en la sentencia 79/2013, de 8 de abril. Al efecto debe distinguirse entre la titularidad del derecho material y su actuación procesal, pues mientras que aquella puede tenerse por acreditada formalmente a través de un documento público, la segunda debe someterse a la observancia y cumplimiento de los presupuestos formales exigidos no solo por normas hipotecarias sino también por otras de índole procesal, aunque estén ligadas a aquéllas, como acontece en el supuesto litigioso en que la Ley de Enjuiciamiento Civil no solo requiere que la hipoteca se acredite por medio de certificación registral que se halla vigente, sino también que lo sea a favor del ejecutante. En el recurso lo que se plantea no es la legalidad usar la excepción contemplada en el artículo 685-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando se trata de la ejecución de las hipotecas sobre bienes inmuebles constituidas a favor de una Entidad del mercado hipotecario de las que legalmente pueden emitir cédulas hipotecarias. El caso que ocupa resulta de que se han producido una o sucesivas transmisiones del préstamo garantizado con hipoteca de resultas de la segregación del conjunto de los elementos patrimoniales de una Entidad que componían su negocio financiero y lo traspasa en bloque a otra entidad, por sucesión universal o fusión por absorción, con disolución de la Entidad absorbida, es preciso que la escritura pública de cesión se inscriba en el Registro de la Propiedad y así se acredite con la demanda, o basta con la certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción (inicial) y la subsistencia de la hipoteca. La ley no permite entender que el cesionario cuyo derecho no ha sido inscrito pueda ejercitar la acción hipotecaria accesoria al crédito adquirido. Porque el nacimiento de la hipoteca requiere de la inscripción, que sí tiene naturaleza constitutiva (artículo 1875 del Código Civil), de forma que el título ejecutivo en que se funda la ejecución hipotecaria ha de ser una escritura de hipoteca inscrita, y aunque la cesión del crédito hipotecario nazca 'extra tabulas', el ejercicio de la acción por el cesionario requiere de la inscripción de su derecho para su conformación, en el proceso frente al deudor, frente al hipotecante no deudor, frente al tercer poseedor y frente a otros terceros, con la expresión del titular vigente del derecho de hipoteca, que ha de coincidir con la persona que ejercita la acción, y por cuya voluntad se despacha ejecución por el juez se manda la realización del bien hipotecado. El decreto de adjudicación del bien hipotecado no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causa habiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante. En este caso Caixa D'Estalvis de Sabadell es la titular registral del derecho de crédito y por tanto Unniom Banc SAU no podría inscribir la vivienda, so pena, de un error registral. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en resoluciones de octubre del 2013, acredita la necesidad que haya una certificación que exprese que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar.»

Segundo.

Por otro lado el registro, vulneró el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y contradiciendo sus propias resoluciones. Pues en la resolución que hemos aportado del registro (...) en el primer punto dice, que el BBVA no tiene legitimidad, pues la hipoteca figura a nombre de Caixa Terrassa. Además dice que BBVA no tenía escrito su derecho hipotecario en escritura pública, conforme lo exige la ley hipotecaria artículos 20 que en sus dos primeros párrafos dice: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción



solicitada». Por este motivo denegó ejecución al BBVA. También se basa muy acertadamente en el artículo 130 de la ley hipotecaria que dice: «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.» Por último también cita el artículo 149 que dice: «El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.»

Por eso esta parte no puede entender, que motivó inscribir al registro 2 de Terrassa la compraventa entre GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos y BBVA, cuando había sido un fraude de ley total, pues habían simulado una compraventa, haciendo una maniobra con el fin de burlar la petición del registro, pues BBVA se la cedió en remate a GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, este trata de inscribirla, el registro la deniega por falta de legitimación, entonces GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, se la vende al mismo que se la cedió en remate, y con esa escritura el registro 2 la inscribe, contradiciéndose con su misma resolución y el artículo 20 de la ley hipotecaria que «En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.» Así sin inscribir ninguno en escritura pública en registro de la propiedad, la cesión hipotecaria, el registro que había denegado la inscripción, por falta de legitimidad, ahora inscribe la compraventa, siendo persona distinta el que otorgó el derecho hipotecario al que ejecutó y que vendió. Es decir el que cede el derecho hipotecario fue Caixa Terrassa, que pasó a UNIM, Y no inscribió la cesión en escritura pública, UNIM la cedió a BBVA, y tampoco inscribió la cesión hipotecaria, BBVA la cedió en remate sin estar inscrita a GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, el Registro le deniegan la inscripción y este último se la vende a BBVA y el Registro la inscribe. Por ello esta inscripción debe ser anulada, por lo motivos ya expresados, no se pueden saltar la Ley con una simulación de escritura pública, porque el que tiene inscrito el derecho de ejecución es Caixa Terrassa. Artículo 1461 y concordantes del Código Civil dice: «El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.»

Tercero.

El artículo 38 de la Ley hipotecaria dice: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.» Así cuando se transmite el inmueble el que tenía inscrito el derecho real era Editorial Amao S.L Conforme lo indica el certificado que adjunto la notario Dña. Marta Navarro Redondo y además tenía la posesión del bien. Así Editorial Amao era dueña del inmueble y se lo transmitió a mi representada, y con fecha 24 de agosto del 2015, fue presentada la escritura telemáticamente al registro 2 de Terrassa. Por lo tanto no cabe que el registro de la propiedad 2 de Terrassa, inscriba una compraventa casi tres años después, y menos aún sin tener inscrito derecho real alguno, no se puede saltar la ley. Dicho todo ello con el debido respeto y en estrictos términos de defensa.

Cuarto.

La mala fe entre el BBVA y GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, es evidente, porque a sabiendas de la denegación reiterada del registro de la propiedad al ambas entidades bancarias, debido a la falta de legitimidad, burlaron las exigencias del registro y así no cumplir con lo exigido por la ley, por ello esta pite entiende que hay

que aplicar el artículo 7.2 del Código Civil que permite la adopción de las medidas judiciales que impidan la persistencia del abuso, que dice: «La ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso».

Este acto de compra-venta es nulo, y por ello hay una salvaguarda en el artículo 33 de la Ley Hipotecaria que dice: «La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.» El propio Juzgado 5 de primera instancia de Terrassa puso fin a la ejecución del BBVA en el decreto de fecha 552/13 (...), así todo este proceso está plagado de irregularidades asombrosas, que no pueden llevar a otra decisión que no sea su anulación, porque si no se está legitimando unas actuaciones que son una barbarie jurídica. Dicho con el debido respeto. La inscripción es nula, cuando llegada al registro la escritura pública, se verifica que el que vende no tiene inscrito su derecho en el registro. Quien podía ejecutar la hipoteca era Caixa de Terrassa.

¿Podía GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, vender a BBVA la menciona finca, sin tenerla inscrita, no solo Gat Ftgencat, sino todos los anteriores es decir: UNIMM, BBVA, y GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, ninguno de ellos había podido inscribirla, porque no cumplían los requisitos exigidos por la Ley y que la propia resolución le apunta, que no cumplieron con los artículos del Reglamento Hipotecario con el 18, 19, 19 bis, 97, 102, y 130 de la Ley Hipotecaria que dice: «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.»

Quinto.

El registro 2 de Terrassa no podía inscribir la compra venta entre GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, y BBVA porque la finca figuraba inscrita a nombre de Editorial Amao S.L. y mi representada la adquirió por escritura de compraventa, el 24 de agosto del 2015. Pero es que además GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos no estaba en posesión de la cosa para poder venderla, pero lo que no podía hacerse es venderse así mismo, pues ya hemos justificado anteriormente pertenecen al mismo grupo. Esta gestión la hicieron con el único propósito de burlar lo solicitado por el registro de la propiedad 2 de Terrassa, y entre ellos no había necesidad de pagar cantidad alguna.

Así nos encontramos ante una simulación absoluta que no se sostiene porque las partes formalizan un contrato con el propósito de crear una apariencia de su existencia, pero sin voluntad de celebrarlo, estamos ante una simulación absoluta del contrato. Eso es exactamente lo que ha sucedido entre Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, y BBVA, que como no pudieron salvar los obstáculos legales solicitados por el registro de la propiedad 2 de Terrassa, decidieron simular la compraventa.

Aunque no existe ningún precepto concreto en el Código Civil que hable de la simulación absoluta del contrato, los artículos siguientes son los invocados en esta materia:

– Artículo 1261.3 CC: "No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:.... 3.2 Causa de la obligación que se establezca."

– Artículo 1274 CC: "En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor."

– Ar hyperunk <https://www.boe.es/buscar/act.php7idsBOE-hyperlink> <https://www.boe.es/buscar/act.php7idisBOE-A-1889-4763> título 1275 <https://www.boe.es>

[www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763)"C: "Los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral." - Artículo 1276 CC: "La expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita".

La Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8S), sentencia 9.07.2012:

"Segundo. ... En segundo lugar procede el estudio y análisis de la acción de nulidad de la compraventa por la que la causante vende todos sus bienes a la demandada. Como refiere la sentencia del 75 22 febrero 2007, es constante la jurisprudencia de esta Sala al proclamar que la simulación contractual da lugar a la nulidad absoluta o radical del contrato simulado pues falta en el mismo la causa como elemento fundamental exigido por el artículo 1.261-3.º del Código Civil; nulidad radical, sin posibilidad de soñación posterior, que resulta predicable tanto en los supuestos de simulación absoluta como en los de simulación relativa, si bien en este último caso referida al contrato simulado bajo cuya apariencia pudiera encubrirse otro fundado en una causa verdadera y lícita. Como consecuencia de ello la acción para pedir la declaración de nulidad del contrato simulado no está sujeta en su ejercicio a plazo de caducidad o de prescripción alguno, pues lo que no existe no puede pasar a tener realidad jurídica por el transcurso del tiempo".

Artículo 1445 del Código Civil:

"Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente."

Al amparo de este artículo Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, no podía vender a BBVA, el inmueble de san Honorato 23-12 de Terrassa, debido a que no podía entregar el inmueble, una porque no estaba en posesión de él, y otra porque se le había denegado reiteradamente por falta de legitimidad. Y mucho menos venderse así mismo, pues como hemos justificado en el documento, Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, y BBVA son lo mismo, es decir ambos fundaron la gestora BBVA, 7 Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos.

Sexto.

El artículo 7 Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal dice: "El acreedor que inste la declaración de concurso deberá expresar en la solicitud el título o hecho en el que de acuerdo con el artículo 2.4 funda su solicitud, así como el origen, naturaleza, importe, fechas de adquisición y vencimiento y situación actual del crédito, del que acompañará documento acreditativo." Así, pues, Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, no podía vender al mismo que se la había cedido en remate, porque no era titular del inmueble, porque cuando firman la escritura de compraventa, el titular de la ejecución era Caixa de Terrassa, y como dueño al 100% figuraba en el registro Editorial Amao S.L que fue quien la transmitió en 2015 a mi representada.

El artículo 6 punto 4 del Código Civil dice: "Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir." A modo de entender de esta parte, este artículo indica que BBVA debió registrar en escritura pública, los derechos de cesión de hipoteca, que es lo que le exigía el registro de la propiedad. Por lo tanto como no lo hizo y burló la ley Hipotecaria en los artículos que arriba indicamos, es una nulidad radical la inscripción en el registro, y del mismo modo lo es la compraventa entre BBVA y Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos.



Séptimo.

Prohibición de comprar. El Código Civil establece prohibiciones de compraventa y el artículo 1459 dice: «No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia:

1.º Los que desempeñen algún cargo tutelar, los bienes de la persona o personas que estén bajo su guarda o protección.

Apartado 1.º del artículo 1459 redactado por LO 1/1996, 15 enero (BOE 17 enero), de Protección Jurídica del Menor.

2.º Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados.

3.º Los albaceas, los bienes confiados a su cargo.

4.º Los empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios, de los pueblos y de los establecimientos también públicos, de cuya administración estuviesen encargados.

Esta disposición regirá para los Jueces y peritos que de cualquier modo intervinieren en la venta.

5.º Los Magistrados, Jueces, individuos del Ministerio fiscal, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de justicia, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el Tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión.

Se exceptuará de esta regla el caso en que se trate de acciones hereditarias entre coherederos, o de cesión en pago de créditos, o de garantía de los bienes que posean.

La prohibición contenida en este número 5.9 comprenderá a los Abogados y Procuradores respecto a los bienes y derechos que fueren objeto de un litigio en que intervengan por su profesión y oficio."

También el Artículo 397 del mismo Código dice: "Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos." En este sentido el Tribunal Supremo dictó Sentencia STS de 28 de marzo de 2012 (RJ 2012, 5589), donde dijo que los copropietarios, no se pueden vender entre sí.

Concretamente el punto dos del artículo 1459 dice: "Los mandatarios: los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados."

La razón es obvia: no puede el mandatario actuar en un doble concepto, como vendedor y como comprador; en cualquiera de dichas posiciones, actuando en una como adquirente o como transmitente, se contradice la doctrina de la buena fe que debe presidir todo contrato y con la prohibición genérica del auto contrato, dado el posible conflicto de intereses.

En el término mandatario debe incluirse también los cargos de una sociedad en relación a los bienes de la sociedad que representen (administrador o consejero), sin perjuicio de que la junta general pueda prohibición genérica del auto contrato, dado el posible conflicto de intereses.

En el término mandatario debe incluirse también los cargos de una sociedad en relación a los bienes de la sociedad que representen (administrador o consejero), sin perjuicio de que la junta general pueda admitir la auto contratación de forma expresa y para un caso concreto.

Sentencia n.º 121/2010 de TS de 16 de Marzo de 2010: "Como tiene declarado el Tribunal Supremo, para que la prohibición de comprar bienes litigiosos [...] pueda provocar la nulidad del negocio jurídico concertado [...] es indispensable no solo que las cosas y derechos sobre los que recaiga 'fueren objeto de un litigio' [...] sino también que aquella contienda judicial y esta intervención existan precisamente en el momento de celebrarse el contrato y no en otro posterior".

Octavo.

Ftgenat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, no podía vender al BBVA, porque fue el mismo que se la cedió en remate, y esa compraventa es ilegítima y fraude de ley como ya se ha manifestado».

III

El registrador emitió informe el día 15 de junio de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 77, 97 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio y 19 de septiembre de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril y 17 de mayo de 2018.

1. Por el presente recurso se solicita dejar sin efecto y anular una inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas practicada en virtud de mandamiento judicial.

2. Respecto de tal cuestión debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas, la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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

Madrid, 13 de septiembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.