

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13376** *Resolución de 13 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la suspensión de la calificación de una escritura de compraventa por el registrador de la propiedad de Terrassa n.º 2, así como contra su calificación por la que se procedió a la inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don J. C. D., en nombre y en representación de la Iglesia Evangélica Gran Cosecha, contra la suspensión de la calificación de una escritura de compraventa por del registrador de la Propiedad de Terrassa número 2, don José Luis Hernández Alonso, así como contra su calificación 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 J. C. D., en nombre y en representación de la Iglesia Evangélica Gran Cosecha, 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 notaria doña Marta Navarro Redondo, 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. (...) figura como la numeración: 02/2015, 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:

Datos de entrada:

N.º de Entrada 3268.

N.º Protocolo 1044/2015.

Notario: Marta Navarro Redondo.

Presentante: Iglesia Evangélica Gran Cosecha.

Datos de presentación:

Asiento: 822 Diario 57.

Fecha de presentación: 24/08/2015.

A esta presentación, mi representada no obtuvo respuesta por parte del registro 2 de Terrassa.

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 doña 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 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, doña 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 concedores 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, véase documento 4, Y el registrador no respondió ni resolvió. El registro sigue diciendo: «La 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.
- Justificara el pago de plusvalía. Cosa que el banco no hizo.

- Indicara 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, adjunto documento 9, que además aparece publicado en la siguiente página:

<https://accionistaseinversores.bbva.com/microsites/bbva2015/es/C/a5.html>

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» (...) dice: «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 bancarlas 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 causante 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 SAL) 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 como documento 7, 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 doña 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 prte 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 mencionada 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.º 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.»

– Artículo 1275 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 8.ª), 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 23-1.º 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 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. Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos, no podía vender a 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 15 de junio de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresaba lo siguiente:

«En contestación a la interposición de recurso por don J. C. D., en nombre y representación de la Iglesia Evangélica Gran Cosecha, contra el informe de este Registro de fecha 8 de mayo de 2016, por la que se suspende la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de la Ejecución Hipotecaria, le expongo lo siguiente:

A las 10 horas 47 minutos del día 1 de abril de 2016 se presentó en este Registro escritura de compraventa y constitución de condición resolutoria autorizada por el Notario de Sabadell doña Marta Navarro Redondo el día 24 de agosto de 2015, motivando el asiento número 1380 del diario 58 (...)

En fecha 7 de abril de 2016 se suspendió la calificación del citado documento, por cuanto: I.–No se acreditaba la presentación del documento en la Oficina Liquidadora y II.–No se acreditaba la declaración o autoliquidación del Impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (...), y se le advertía expresamente que sobre la finca constaban presentados con asientos anteriores auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, asientos 1376 y 1377 del diario 58. A continuación transcribo literalmente la citada nota de suspensión de calificación:

«José Luis Hernández Alonso, Registrador de la Propiedad de Terrassa número dos, suspende la calificación el documento presentado en esta oficina con el asiento número 1380 del Diario 58, por cuanto:

I. No se acredita la presentación del documento objeto de la presente nota que se pretende inscribir en la Oficina Liquidadora para su liquidación, y en su caso, pago del impuesto correspondiente.

II. No se acredita la declaración o autoliquidación del impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.–art 254.5 LH.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, R.D. Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, establece que '1.Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se

justifique el pago, exención o no sujeción a aquél, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria’.

El artículo 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, R.D. 828/1995 de 29 mayo, establece que: ‘1. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de la Propiedad Industrial no admitirán, para su inscripción o anotación, ningún documento que contenga acto o contrato sujeto al impuesto, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción. 2. A los efectos previstos en el número anterior, se considerará acreditado el pago del impuesto, siempre que el documento lleve puesta la nota justificativa del mismo y se presente acompañado de la correspondiente autoliquidación, debidamente sellada por la oficina que la haya recibido y constando en ella el pago del tributo o la alegación de no sujeción o de la exención correspondiente’. Y el artículo 123 del mismo Reglamento establece que: ‘Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en oficina o registro público sin que se justifique el pago, exención o no sujeción a aquél, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria’.

Por otra parte el artículo 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones Ley 29/1987 de 18 de Diciembre, establece que: ‘Los documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones se admitirán ni surtirán efecto en oficinas o registros públicos sin que conste la presentación del documento ante los órganos competentes para su liquidación, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria o autorización expresa de la Administración.

A su vez el Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, Real Decreto 1629/1991 de 8 de noviembre, establece en su artículo 99 que: ‘1. Los documentos que contengan actos o contratos de los que resulte la existencia de un incremento de patrimonio adquirido a título lucrativo, no se admitirán ni surtirán efectos en Oficinas o Registros Públicos sin que conste en ellos la nota de presentación en la oficina competente para practicar la liquidación o la del ingreso de la correspondiente autoliquidación o la de declaración de exención o no sujeción consignada en ellos por la oficina gestora a la vista de la declaración liquidación presentada, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria o autorización expresa de la Administración’.

Y el artículo 100 del mismo Reglamento establece que: “1. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles, y de la Propiedad Industrial, no admitirán para su inscripción o anotación ningún documento que contenga acto o contrato del que resulte la adquisición de un incremento de patrimonio o título lucrativo, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o, en su caso, la declaración de exención o no sujeción, o la presentación de aquél ante los órganos competentes para su liquidación”.

Coherentemente con esas normas de la legislación fiscal, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece que “ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes si los devengare el acto o contrato que se pretende inscribir”.

El artículo 255 de la Ley Hipotecaria establece que “No obstante lo previsto en el artículo anterior podrá extenderse el asiento de impuesto antes de que se verifique el pago del impuesto, más, en tal caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al presentante a fin de que satisfaga dicho impuesto”.

Conforme a lo dispuesto literalmente por dicho artículo 255 de la Ley Hipotecaria la falta de acreditación del pago de los impuestos que devengue el acto cuya inscripción se solicita (ahora la falta de presentación ante el órgano competente para su liquidación), implica la falta de un requisito previo que ordena al registrador a suspender la calificación del documento presentado. Lo cual es perfectamente coherente con la legislación fiscal que, como hemos visto, establece una completa inadmisión del documento en los registros. A cuya completa inadmisión la legislación hipotecaria, a la que la fiscal se remite, establece la única matización de poderse practicar el asiento de presentación.

Pero quedando vedada al Registrador cualquier otra operación y, en primer lugar la de calificar el documento, hasta que no se haya cumplido las obligaciones fiscales.

Una vez acreditada la presentación en la oficina liquidadora y el pago en su caso del impuesto y la acreditación de la declaración o autoliquidación del impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana se procederá a la calificación del título.

Advertencia: La escritura de compraventa y constitución de condición resolutoria que se presentó en este Registro de la Propiedad autorizada por el Notario de Sabadell, Marta Navarro Redondo, el día veinticuatro de Agosto de dos mil quince, con número de protocolo 1044/2015, se halla pendiente de calificación por estar pendiente de despacho los asientos números 1376 y 1377 del Diario 58. Será objeto de calificación la escritura de compraventa y constitución de condición resolutoria cuando caduquen o se inscriban los asientos previos citados de conformidad con el artículo 17.2 de la Ley Hipotecaria, y se liquide el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Esta advertencia no es calificación.»

Dicha suspensión de calificación fue notificada tanto a la Notario autorizante, lo que se acredita con acuse de recibo de fax (...) como al presentante, lo que se acredita con acuse de recibo de correo certificado (...)

En la notificación al presentante se le advertía literalmente; «a partir de la recepción de la presente puede pasar, como presentante, a retirar el documento». El presentante no pasó a recoger el documento en ningún momento.

En fecha 22 de enero de 2018 fueron inscritos en el Registro el auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, motivando las inscripciones 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> de la finca 3.813 de la sección tercera de Terrassa.

En fechas 9 de junio de 2017, asiento 66/62, 7 de diciembre de 2017, asiento 257/63 y 8 de marzo de 2018, asiento 1620/63 se presentó escritura de compraventa autorizada por el Notario de Barcelona don Antonio Pérez Coca Crespo el día 9 de junio de 2017, protocolo 2756/2017, por la que la entidad GAT Ftgencat 2007, F.T.A. vende a la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., la finca 3.813 de la sección tercera de Terrassa. Dicha escritura fue calificada negativamente el día 6 de septiembre de 2017, bajo el asiento 66/62.

En fecha 2 de mayo de 2018 don L. C. M. presentó en este Registro instancia suscrita por él mismo en representación de la entidad Editorial Amao, S.L., solicitando la anulación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura entre Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulación de Activos y BBVA (...).

Dicha instancia fue contestada por el Registro mediante escrito de fecha 3 de mayo de 2018 (...), que fue enviado a la entidad Editorial Amao, S.L. por correo certificado, constando el correspondiente acuse de recibo (...). A continuación transcribo literalmente la citada contestación:

«José Luis Hernández Alonso, Registrador de la Propiedad de Terrassa número Dos, tras la presentación de la instancia de solicitud de anulación referente a la Ejecución Hipotecaria n.º 302/2012 de la Sección G suscrita por el señor L. C. M. en nombre propio y a la vez en representación de la entidad Editorial Amao, S.L., manifiesto lo siguiente:

1.º Se hace constar que la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de la Ejecución Hipotecaria n.º 302/2012 de la Sección G se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria y con alcance, rango y efectos de legitimación y fe pública derivados de los asientos 17, 20, 32, 34, 38, 41 y concordantes del mismo cuerpo legal, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

2.º En relación a la solicitud de anulación referente a la Ejecución Hipotecaria n.º 302/2012 de la Sección G, se hace constar que el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentaron en este Registro el día uno de abril de dos mil dieciséis, con los números de asientos 1376 y 1377 del Diario 58,

calificándose con defectos el día dos de mayo de dos mil dieciséis y el uno de agosto de dos mil dieciséis, aportándose por usted el último calificado citado como documento 3. Dicha calificación fue notificada al presentante del documento y al Juzgado y dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación se aportaron en el Registro los documentos que se indican.

3.º Con posterioridad a dicha calificación se aportó de nuevo en el Registro de la Propiedad en fecha veintinueve de diciembre de dos mil diecisiete el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas junto con Instancia de situación arrendaticia suscrita en fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete, con firma legitimada debidamente, acreditando la suficiencia del poder; mandamiento adicional y diligencia de ordenación firme librados por don J. T. G., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Terrassa, de fechas ambas de siete de junio de dos mil dieciséis, en la que se acredita en autos el pago del precio del remate; Instancia de fusión por absorción suscrita por doña M. C. S. D. en nombre y representación del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, con firma legitimada debidamente, acreditando la suficiencia del poder, junto con los testimonios de las escrituras de fusión; y, la comunicación al Ayuntamiento de Terrassa a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

4.º En virtud de los documentos aportados antes mencionados, se inscribe en el Registro de la Propiedad la transmisión de la hipoteca que se ejecuta en el citado procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 302/2012 de la Sección G a favor de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas. Se archivan en el Registro copias de todos los documentos presentados.

Respecto a la inscripción de la transmisión de la hipoteca hay que tener en cuenta lo dispuesto en la Resolución de 10 de octubre de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por cuanto dispone en su Fundamento de Derecho quinto lo siguiente: 'Por otro lado, en cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto, abreviado o comprimido, como ya aceptó para un supuesto similar de cancelación de una hipoteca por parte de la entidad beneficiaria previa escisión de la titular registral, la Resolución de este Centro Directivo de 31 de diciembre de 2001, en la que admitió que «acompañándose a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación y de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, ningún inconveniente hay en que, por el mecanismo del tracto abreviado, se haga constar la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha cesión». En los supuestos de sucesión de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las entidades que integran el sistema financiero español, regulados por los Reales Decretos-Ley 11/2010, de 9 de julio; 2/2011, de 18 de febrero, y 18/2012, de 11 de mayo, aquella solución del tracto abreviado ha cobrado carta de naturaleza normativa en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual establece en su párrafo primero que «en los supuestos que se requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas necesariamente en un solo asiento»'.

Respecto al Decreto de Adjudicación y el Mandamiento de cancelación de cargas se hizo contar la firmeza de los mismos; el requerimiento de pago que se llevó a cabo en fecha tres de abril de dos mil doce; la celebración de la subasta que resultó desierta; la cesión del remate con justificación del pago del precio de remate –según Mandamiento adicional y diligencia de ordenación firme librados por don J. T. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Terrassa,

de fechas ambas de siete de junio de dos mil dieciséis–; la inexistencia de incidente extraordinario de oposición a la ejecución conforme a la Ley 1/2013 y que no existía ninguna otra circunstancia que afectaba al decreto de adjudicación –según el antecedente de hecho octavo del propio decreto de adjudicación–; la situación arrendaticia de la finca –según instancia de situación arrendaticia suscrita en fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete, con firma legitimada debidamente, acreditando la suficiencia del poder–. Asimismo, se especificó que el precio de la adjudicación había sido inferior al total reclamado por el ejecutante en ese procedimiento, no resultando necesario consignar cantidad alguna y no resultando sobrante en los citados autos a virtud de la adjudicación –según la parte dispositiva del citado decreto de adjudicación–; y la notificación al Ayuntamiento de Terrassa de la Plusvalía con su recepción –según comunicación al Ayuntamiento de Terrassa a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana–.

5.º El Registrador de la Propiedad se limita a los defectos advertidos. Respecto de los documentos judiciales debemos tener en cuenta el artículo 100 del Reglamento Hipotecario: “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”.

Según Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado el Registrador no puede calificar el fondo de las sentencias y Autos Judiciales y por ello no es competencia del Registrador calificar si se produjeron o no las notificaciones o si se ajustan o no a derecho las sentencias judiciales. Basta que el Letrado de la Administración de Justicia en el documento manifiesta que se han cumplido las normas y que el procedimiento se ha seguido conforme Ley. Así se establece en el Decreto de adjudicación, en su fundamento de derecho segundo, que hace constar lo siguiente: “habiéndose observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, especialmente en cuanto se refiere a las notificaciones previstas en el artículo 659”.

Debemos tener en cuenta, igualmente, la doctrina de la DG, entre la cual podemos destacar los siguientes puntos: El Registrador no puede entrar a calificar el fondo de la resolución judicial, ni los trámites procesales, salvo aquéllos que tienen que ver con la debida intervención del titular registral, que se consideran obstáculos derivados del registro. R. 16 de marzo de 2005, R. 5 de mayo de 2006 o R. 20 de octubre de 2009.

Sí es competencia del Registrador los puntos señalados en la calificación que fueron notificados al presentante y al Juzgado como ordena el artículo 19 de la Ley Hipotecaria. Dichos defectos advertidos y notificados fueron subsanados según criterio del Registrador por los documentos antes citados: Instancia de situación arrendaticia suscrita en fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete, con firma legitimada debidamente, acreditando la suficiencia del poder –se acompaña doc. 1–; Mandamiento adicional y diligencia de ordenación firme librados por don J. T. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Terrassa, de fechas ambas de siete de junio de dos mil dieciséis, en la que se acredita en autos el pago del precio del remate –se acompaña doc. 2–; Instancia de fusión por absorción suscrita por doña M. C. S. D. en nombre y representación del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, con firma legitimada debidamente, acreditando la suficiencia del poder, junto con los testimonios de las escrituras de fusión –se acompaña doc. 3–; y, la comunicación al Ayuntamiento de Terrassa a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana –se acompaña doc. 4–.

6.º La oposición al procedimiento de ejecución debió realizarse en los autos y ante el Juzgado que conoció la ejecución. No es competencia del Registrador determinar la

forma en que la ejecución fue notificada y si correspondía ejecutar la hipoteca sobre el local por impagos que no procedían de la hipoteca, sino de seguros según se cita en la instancia.

Según se indica en los documentos judiciales –y dicha manifestación no puede ser objeto de calificación por el Registrador–: a) ‘Se significa que en los presentes autos no se ha promovido incidente extraordinario de oposición a la ejecución conforme a la Ley 1/2013 y que no existe ninguna otra circunstancia que afecte al presente decreto de adjudicación’; b) ‘Habiéndose observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, especialmente en cuanto se refiere a las notificaciones previstas en el artículo 659’; c) Respecto al decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se hizo constar la firmeza de los mismos.; y d) Del mandamiento adicional y diligencia de ordenación librados por don J. T. G., Letrado de la Administración de Justicia del indicado Juzgado se hizo constar: ‘habiéndose acreditado en auto el pago del precio de remate’.

Por todo lo expuesto, y en base a lo argumentado anteriormente, manifiesto que es el Juez que conoce de la ejecución quien debe y es su competencia determinar si está justificada o no la ejecución, si hay o no título ejecutivo válido y si se respetaron las normas del procedimiento.

En el presente caso, el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Terrassa señala en el documento judicial que el decreto de adjudicación es firme y se hace constar, como se ha reseñado anteriormente, en su fundamento de derecho segundo, lo siguiente: ‘habiéndose observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, especialmente en cuanto se refiere a las notificaciones previstas en el artículo 659’.

Terrassa, a 3 de mayo de 2018.–El Registrador de la Propiedad, Fdo. José Luis Hernández Alonso.»

En fecha 4 de mayo de 2018 se recibió por correo instancia suscrita por don J. C. D., en representación de la entidad Iglesia Evangélica Gran Cosecha, solicitando la inscripción de la escritura de compraventa entre la Editorial Amao y la Iglesia Gran Cosecha, Anular la inscripción de compraventa entre GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulación de Activos y BBVA y, en caso de resolución negativa la suspensión cautelar de la inscripción registral entere Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulación de Activos y BBVA (...)

Dicha instancia fue contestada por el Registro mediante escrito de fecha 8 de mayo de 2018 (...), que fue enviado a la entidad Iglesia Evangélica Gran Cosecha por correo certificado, constando el correspondiente acuse de recibo (...). A continuación transcribo literalmente la citada contestación:

«José Luis Hernández Alonso, Registrador de la Propiedad de Terrassa número dos, tras la presentación de la instancia de solicitud inscripción de escritura de compraventa de la entidad Editorial Amao, S.L. a la entidad Iglesia Evangélica Gran Cosecha, formalizada en escritura autorizada por la Notario de Sabadell doña Marta Navarro Redondo el día 24 de agosto de 2015, protocolo 1044, la anulación de la inscripción de compraventa entre GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos y BBVA, manifiesto lo siguiente:

1.º Se hace constar que la citada escritura de compraventa formalizada en escritura autorizada por la Notario de Sabadell doña Marta Navarro Redondo el día 24 de agosto de 2015, protocolo 1044, fue presentada telemáticamente el mismo día 24 de agosto de 2015, asiento 822 del diario 57, comunicándose a la Notario autorizante la suspensión de calificación por falta de liquidación del Impuesto de Transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y por falta de acreditación o autoliquidación del Impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Las escrituras de compraventa deben de ser presentadas en la Oficina Liquidadora dependiente la Generalitat de Catalunya, por medio de autoliquidación, y el Registro no puede realizar inscripciones sin que conste la presentación de la autoliquidación en la

Oficina Liquidadora competente, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

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.

La presentación debe realizarse sin perjuicio de que el documento este 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.

El Registrador únicamente debe comprobar la presentación en las Oficinas Liquidadoras competentes de los respectivos documentos y autoliquidaciones.

No habiéndose presentado el documento ni en la Oficina Liquidadora de la Generalitat de Catalunya ni en el Ayuntamiento procede suspender la inscripción como así se hizo, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Y así se notificó tanto a la Notario autorizante como al presentante de la escritura. Conservándose en la oficina copias de los envíos y de los acuses de recibo.

En la nota simple informativa, emitida de conformidad con el artículo 175 del Reglamento Notarial, que se incorpora a la citada escritura de compraventa consta que al margen de la hipoteca que grava la finca existe nota de haberse expedido la certificación de dominio y cargas contemplada en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al Juzgado de Primera Instancia número cinco de Terrassa, autos 302/2012 GL. Dicha situación era conocida en el momento de firmar la escritura, ya que consta en la misma y así se notificó además tanto a la Notario autorizante como al presentante del documento.

Copia física de dicha escritura fue presentada en este Registro el día 1 de abril de 2016, asiento 1380 del diario 58, suspendiéndose la calificación por falta de acreditación de la liquidación del Impuesto de Transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y por falta de acreditación o autoliquidación del Impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Dicha suspensión de calificación fue notificada mediante correo certificado al presentante, habiéndose obtenido por parte de Correos el procedente acuse de recibo, que se conserva en esta oficina, el día 18 de abril de 2016, y fue notificada vía fax a la Notario autorizante el día 8 de abril de 2016, cuyo acuse de recibo también se encuentra archivado en esta oficina.

En dicha notificación se advertía que estaban presentados en el Registro, sobre la descrita finca, y pendientes de despacho los asientos 1376 y 1377 de diario 58, y que la calificación de la escritura de compraventa y constitución de condición resolutoria se calificaría cuando caduquen o se inscriban los asientos previos citados de conformidad con el artículo 17.2 de la Ley Hipotecaria, y se liquide el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

2.º No puede realizarse la anulación de la inscripción de compraventa entre GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos y BBVA, puesto que la escritura que la motivó consta presentada pero no consta inscrita en el Registro y caso de estarlo se encontraría bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria y con alcance, rango y efectos de legitimación y fe pública derivados de los asientos 17, 20, 32, 34, 38, 41 y concordantes del mismo cuerpo legal, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

3.º En cuanto a la suspensión cautelar de la inscripción registral de la compraventa entre GAT Ftgencat 2007 FTA Fondo de Titulización de Activos y BBVA, es una figura no contemplada en la actual legislación hipotecaria. La suspensión o anulación de las inscripciones debe ser ordenada por el Juzgado competente.

Por lo anteriormente indicado, no puedo realizar ninguna de las acciones solicitadas en su instancia.

Terrassa, a 3 de Mayo de 2018.—El Registrador de la Propiedad, Fdo. José Luis Hernández Alonso.»

Se recibió en el Registro instancia suscrita por don J. C. D., en representación de la entidad Iglesia Evangélica Gran Cosecha, solicitando el envío de las escrituras originales que fueron aportadas en su día (...).

La escritura fue enviada por correo certificado a la entidad Iglesia Evangélica Gran Cosecha por correo certificado, constando el correspondiente acuse de recibo (...).

A las 9 horas 50 minutos del día 1 de junio de 2018 se presentó en este Registro la citada escritura de compraventa y constitución de condición resolutoria autorizada por el Notario de Sabadell doña Marta Navarro Redondo el día 24 de agosto de 2015, motivando el asiento número 766 del diario 64. A la misma se adjuntaba carta de pago acreditativa de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentos, practicada en fecha 30 de mayo de 2018 (...).

Habiendo vencido el asiento de la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Barcelona don Antonio Pérez Coca Crespo el día 9 de junio de 2017, protocolo 2756/2017, por la que la entidad GAT Ftgencat 2007, F.T.A. vende a la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. la finca 3.813 de la sección tercera de Terrassa, el día 6 de junio de 2018, estando la escritura en poder del presentante, se volvió a presentar el documento en fecha 7 de junio de 2018, asiento 826/64.

En fecha 13 de junio de 2018 se recibió en este Registro escrito del Juzgado Decano de Sabadell de fecha 21 de Mayo de 2018 al objeto de que proceda a la suspensión del trámite de conformidad con lo previsto en el artículo 16 de la Ley 1/96 (...), por haber solicitado don L. C. M. el beneficio de justicia gratuita.

Se remitió al Juzgado Decano de Sabadell acuse de recibo del escrito (...).

Actualmente, sobre la finca 3.813 de la sección tercera de Terrassa, constan presentadas en el Registro:

– Escritura de compraventa y constitución de condición resolutoria autorizada por el Notario de Sabadell doña Marta Navarro Redondo el día 24 de agosto de 2015, motivando el asiento número 766 del diario 64.

– Escritura de compraventa autorizada por el Notario de Barcelona don Antonio Pérez Coca Crespo el día 9 de junio de 2017, motivando el asiento número 826 del diario 64.

– Interposición de recurso por parte de la Editorial Amao, S.L., motivando el asiento 933 del diario 64.

– Interposición de recurso por parte de la Iglesia Evangélica Gran Cosecha, motivando el asiento 934 del diario 64.

La escritura objeto de recurso nunca fue calificada, por faltar la presentación en el Registro de la acreditación de la presentación del documento en la Oficina Liquidadora y no haberse acreditado la declaración o autoliquidación del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Una vez ya se ha liquidado el Impuesto correspondiente a la escritura ya será la misma objeto de calificación.

En relación a los recursos, no se puede realizar informe en defensa de la calificación, por cuanto nunca ha sido calificada la escritura.

Por ello se ruega que la Dirección General de los Registros y del Notariado me indique si procede suspender la calificación de la escritura hasta la resolución de los recursos, o si bien no cabe la admisión de los recursos, dado que la escritura no ha sido nunca calificada, y ello siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que indica entre otras, en las siguientes resoluciones:

– No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para resolver cuestiones tales como la validez o no de un título ya inscrito, ni el derecho del interesado a inscribir o anotar (cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales). (R. 8-4-2013, BCNR-201, «BOE» 14-5).

– El eventual incumplimiento por el registrador, en su calificación definitiva, de lo acordado en una previa consulta efectuada por el interesado no es cuestión que pueda debatirse en un recurso contra la calificación registral (sin perjuicio de que, si el

interesado considera lesionados sus derechos, pueda acudir a los remedios que le brinda el ordenamiento en su defensa). (R. 10-6-2015, BCNR-19, «BOE» 27-7).

– Nota de calificación. Cuándo no la hay.–No se estima como tal el informe jurídico elaborado por el registrador a instancia del Juzgado (y relativo a la forma en que en su día se practicaron determinadas inscripciones en virtud de mandamiento judicial), por lo que no cabe interponer contra él recurso gubernativo. (R. 10-4-1991, BCNR-279).

Y por ello solicito la inadmisión de los dos recursos, dado que afectan a una escritura que no ha sido todavía calificada».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 66, 77, 97, 254, 255 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero, 28 de julio y 3 y 14 de octubre de 2014, 15 de diciembre de 2015, 18 de febrero y 29 de julio de 2016, 24 de mayo, 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 la inscripción de la escritura de compraventa presentada por el recurrente y que se anule una inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas practicada en virtud de mandamiento judicial, así como una inscripción de compraventa posterior.

2. Por lo que se refiere a la primera cuestión, y según reiterada doctrina de este Centro Directivo (*vid.*, por todas, Resoluciones de 30 de enero de 2014 y 15 de diciembre de 2015) debe confirmarse el criterio del registrador al señalar que no habiéndose presentado el documento ni en la oficina liquidadora de la Generalitat de Catalunya ni en el Ayuntamiento procede suspender la inscripción como así se hizo, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

No obstante, respecto de la afirmación del registrador según la cual «cuando no hay nota de calificación, en este caso solo informe jurídico no cabe interponer recurso gubernativo (R. 10 de abril de 1991)» debe tenerse en cuenta que la decisión del registrador de suspender la calificación, bien por no acreditarse la liquidación del impuesto (artículo 255, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), bien por existir pendiente de despacho un título previo (artículo 18, párrafo segundo, de la misma ley) es un acto recurrible por esta misma vía. Sostener lo contrario supondría violentar el principio de proscripción de la indefensión (*vid.* Resoluciones de 3 de octubre de 2014, 18 de febrero de 2016 y 24 de mayo de 2017).

No habiéndose acreditado el pago de los impuestos, como advirtió el registrador, no cabe sino concluir que la suspensión de la calificación por el previo incumplimiento de las obligaciones tributarias es procedente.

3. Respecto de la segunda de las cuestiones planteadas, relativa a la anulación de la inscripción practicada, 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.

4. Por lo demás, respecto de la solicitud de nulidad de inscripción de compraventa entre «Gat Ftgencat 2007, FTA» y «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» debe tenerse en cuenta que, aparte lo ya expresado en el anterior fundamento de Derecho, como resulta del expediente consta presentada en el libro Diario pero no consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

5. Finalmente, no procede acordar la suspensión de inscripción como medida cautelar pretendida por el recurrente, ya que sólo puede ser acordada por la autoridad judicial competente.

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.