

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10249 *Resolución de 22 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Getafe n.º 2 a practicar una cancelación de la inscripción de adquisición, derivada de una previa adjudicación hipotecaria, tras la estimación judicial de la abusividad de la cláusula de resolución anticipada en el préstamo hipotecario ejecutado y consiguiente declaración de sobreseimiento de la ejecución.*

En el recurso interpuesto por doña A. F. P. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Getafe número 2, doña Beatriz Sofía Bernal Aguilar, a practicar una cancelación de la inscripción de adquisición, derivada de una previa adjudicación hipotecaria, tras la estimación judicial de la abusividad de la cláusula de resolución anticipada en el préstamo hipotecario ejecutado y consiguiente declaración de sobreseimiento de la ejecución.

Hechos

I

Constaba inscrita la adjudicación de una finca por ejecución hipotecaria en favor de un fondo de titulación de activos, como cesionario del remate en la subasta, y siguiente transmisión de la finca, por liquidación anticipada de este fondo adjudicatario, en favor de la sociedad «Buildingcenter, S.A.».

Después de estar inscrita esta segunda transmisión, se presentó instancia solicitando la «anulación» de la inscripción practicada primeramente en favor del fondo adjudicatario, y la «suspensión» de la inscripción en favor de la entidad adquirente tras la liquidación del fondo, «Buildingcenter, S.A.U.».

Se acompañaba a la instancia diligencia de ordenación del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Getafe en la cual, tras reconocer que la Audiencia Provincial de Madrid había estimado la apelación interpuesta por los ejecutados frente al auto de adjudicación, había acordado el sobreseimiento de la ejecución por existencia de cláusula abusiva en el préstamo hipotecario, acordando el archivo de las actuaciones.

La inscripción de adjudicación hipotecaria en favor del fondo databa de 21 de abril de 2015, habiéndose iniciado la ejecución en el año 2011, según resulta de la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El decreto de adjudicación es de fecha 30 de septiembre de 2014.

La inscripción en favor de la entidad «Buildingcenter, S.A.U.», actual titular registral tras la liquidación anticipada del fondo adjudicatario, se practicó el día 10 de diciembre de 2024, habiéndose presentado la escritura en que se basa esta inscripción el día 29 de octubre de 2024.

La instancia solicitando la «suspensión» y la «anulación» se había presentado con posterioridad a esta última presentación e inscripción, en fecha 16 de diciembre de 2024.

No constaba que la actual titular registral, «Buildingcenter, S.A.U.», hubiera sido parte en el procedimiento que decretaba el sobreseimiento de la ejecución.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Getafe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, en relación con los asientos del Registro, la Registradora que suscribe, ha procedido a denegar su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: El documento, burofax remitido por doña A. F. P. R., suscrito con fecha once de diciembre de dos mil veinticuatro, en unión de diligencia de ordenación expedida con fecha uno de febrero de dos mil veintidós, por doña A. A. S. O., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 01 de Getafe, en procedimiento de ejecución hipotecaria 82/2011, solicitando la anulación de la adquisición de la finca registral 3.693 de la Sección 2.^a de este Registro, realizada por la entidad Madrid RMBS IV, Fondo de Titulación de Activos, en dicho procedimiento y que causó la inscripción 10.^a de fecha 21 de abril de 2015. Dicha finca ha sido transmitida a la entidad Buildingcenter, SAU, por la inscripción 12.^a

Fundamentos de Derecho de la denegación de la inscripción:

I. Esta nota se extiende en base a lo dispuesto en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo a que se refiere dicho precepto legal.

II. Artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, que determinan los actos objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad y literalmente dicen “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (...)” y “(...) Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro (...)”; Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que 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. (...)”; Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que literalmente dice: “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo. Párrafo primero del artículo 82 redactado por el apartado dos de la disposición final segunda de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal (‘B.O.E.’ 6 septiembre). Vigencia: 26 septiembre 2022. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley. A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11

de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. Párrafo 5.º del artículo 82 introducido por la Disposición Adicional 27 de la Ley 24/2001, 27 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social ('B.O.E.' 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2002"; Artículos 173 y 174 del Reglamento Hipotecario, que literalmente dicen: "Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción. Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley. Estas disposiciones son igualmente aplicables a las cancelaciones parciales, cuando procedan."; y "La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido. Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo 1.º del artículo 82 de la Ley, cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción. Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley".

En este caso, es necesario aportar el mandamiento firme dictado en juicio contradictorio en el que haya sido parte el titular registral, por el cual se ordene la cancelación de las inscripciones correspondientes. Defecto subsanable.

Contra esta calificación se puede interponer: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Sofía Bernal Aguilar registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Getafe 2 a día ocho de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. F. P. R. interpuso recurso el día 23 de enero de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primera. La calificación notificada se basa única y exclusivamente en la solicitud de anulación de la adquisición por parte de Madrid RMBS IV Fondo de Titulación de Activos, pero nada dice sobre la solicitud de suspensión de la inscripción ante la constancia de la existencia de una resolución judicial que archivaba el procedimiento en el que se realizó la subasta por la que dicha entidad adquiere el inmueble.

Tal falta de resolución sobre la referida solicitud produce indefensión a esta parte y supone un quebrante en la tutela efectiva de la compareciente, al implicar que no se acuerde la suspensión solicitada, ni tan siquiera se haga mención a la misma, que se inscriba a favor de un supuesto tercero la transmisión de la vivienda de su propiedad.

Además de no hacerse mención a tal solicitud de suspensión, es de resaltar que la calificación contra la que se formula este recurso es de 8 de enero de 2.025 y en la nota simple del Registro de la Propiedad solicitada por esta parte después de recibir la calificación, consta que se ha inscrito la venta efectuada por la entidad Madrid RMBS IV

Fondo de Titulación de Activos a favor de Buldingcenter SAU, con fecha 10 de diciembre de 2.024, después de que la compareciente acudiera al Registro de la Propiedad y pusiera de manifiesto la situación sin que se le quisiera recoger la documentación que tuvo que presentar por burofax (...)

A mayor abundamiento esta parte ha presentado en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Getafe solicitud de mandamiento de cancelación de la inscripción a favor de la entidad Madrid RMBS IV Fondo de Titulación de Activos, estando pendiente de que se emita (...)

Segunda. La calificación efectuada se basa en manifestar que es necesario aportar mandamiento firme dictado en juicio contradictorio en el que haya sido parte el titular registral por el que se ordene la cancelación de las inscripciones, siendo subsanable el defecto.

Se ha aportado resolución judicial que acordaba el archivo del procedimiento de ejecución hipotecaria donde se adjudica Madrid RMBS IV Fondo de Titulación de Activos, por la existencia de cláusulas abusivas, lo que ha de conllevar la anulación de la adquisición del dominio, conforme establece el Auto de la AP de Santander, Sección 4.ª, de 15 de noviembre de 2021, N.º de Recurso: 278/2021. N.º de Resolución: 211/2021, que considera que la adquisición del derecho de propiedad de la finca hipotecada por parte del adjudicatario (sea un tercero o el propio ejecutante) que se produce con el decreto de adjudicación, no impide examinar la posible abusividad de cláusulas del préstamo, pues “si es nulo el procedimiento judicial sumario, el adjudicatario de la subasta no es tercero protegido por el artículo 34 LH, ya que la inscripción no convalida el acto nulo”. Del mismo modo que la nulidad del procedimiento hipotecario afecta adjudicatario, también debe afectarle sobreseimiento de la ejecución por causa de haberse despachado esta con fundamento en una cláusula abusiva.

A mayor abundamiento, tanto la parte actora en el procedimiento judicial, Bankia (hoy Caixabank) como la adjudicataria (Madrid RMBS IV Fondo de Titulación de Activos), como la ahora adquirente (Buildingcenter SAU), son en realidad la misma persona jurídica.

En la página web de Buldingcenter SAU consta expresamente: “BuildingCenter es la sociedad de CaixaBank centrada en la desinversión de la cartera de inmuebles procedentes del grupo bajo criterios de rigor financiero y maximización del valor”. Y es público y notorio que se trata de una sociedad perteneciente a CaixaBank.

Madrid RMBS IV Fondo de Titulación de Activos, está también claramente y notoriamente vinculada a CaixaBank y la transmisión que ahora se hace a Buildingcenter SAU, no es más que poner a nombre de quien fue parte en el proceso judicial, Bankia (hoy CaixaBank) la finca de autos, lo cual implica que sí ha existido un proceso judicial en el que ha sido parte la titular registras y, por tanto, le afecta la declaración de archivo del proceso en el que adquiere la propiedad.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que habiendo por presentado este escrito, junto con sus documentos, al Registro de la Propiedad n.º 2 de Getafe para que le dé el trámite previsto de recurso ante este Ilustre Organismo, una vez recibido el recurso y la documentación pertinente y, previos los trámites legales oportunos, se sirva dictar resolución por la que se acuerde la cancelación de la titularidad a favor de Madrid RMBS IV Fondo de Titulación de Activos y de la transmisión efectuada por esta a favor de Buldingcenter SAU, o, en su defecto, y con carácter subsidiario, acuerde la suspensión de la inscripción de la transmisión efectuada a favor de esta última entidad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su calificación el día 19 de febrero de 2025 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo. Resulta del expediente que se dio traslado de la interposición del

recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Getafe a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haber formulado dicho Juzgado alegaciones en el plazo legalmente previsto.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 609 y 1462 del Código Civil; 552, 670, 673, 675, 681, 695 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1.3.º, 18, 20, 33, 34, 38, 40, 41, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11, 26 de enero de 2017, asunto C-421/14, 7 de diciembre de 2017, asunto C-598/15, y 17 de mayo de 2022, asunto C-600/19; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de noviembre, 31/2019, de 28 de febrero, y 29/2020 y 32/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 2002, 21 de marzo de 2006, 16 de mayo y 21 de octubre de 2013, 14 de julio de 2015, 18 de febrero de 2016, 21 de noviembre de 2017, 11 de septiembre de 2019, 15 de diciembre de 2021 y 10 de noviembre de 2022; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2015, 5 de febrero y 14 de marzo de 2018 y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de octubre de 2021, 10 y 21 de junio, 27 de septiembre y 21 de diciembre de 2022 y 29 de marzo de 2023.

1. Se debate en el presente expediente si habiéndose decretado el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria, por declarar la abusividad de la cláusula de resolución anticipada, y no estando la finca inscrita ya a nombre de la entidad ejecutante, ni tampoco en favor del fondo cesionario del remate, sino en favor de un tercero, entidad diferente tras una operación de «liquidación anticipada» por parte de dicho fondo, cabe cancelar la inscripción de la adquisición última de la finca en favor del titular registral.

2. Son datos relevantes del presente expediente que en este caso la ejecución se inicia en el año 2011, es decir, antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que el decreto de adjudicación se dictó el día 30 de septiembre de 2014, por lo que cabe sobreseer la ejecución por estimación de la abusividad de una causa de resolución anticipada, por el denominado recurso extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas previstas en el apartado cuarto del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 y disposición transitoria tercera de Ley 5/2019), incluso con efectos si la finca estuviere inscrita a favor de terceros, siempre que estos hubieran sido parte en el incidente procesal, y siempre que concurriesen también las demás circunstancias necesarias para ello: falta de entrega de la posesión de la finca al adquirente, nulidad por abusiva que la cláusula de vencimiento anticipado, y no ejercicio anterior del incidente extraordinario de oposición.

En el supuesto que motiva el recurso, tras desestimar la causa de oposición el Juzgado de Instancia, la Audiencia estima la apelación, pese al lapso de tiempo transcurrido, y razona que la abusividad puede ser estimada en cualquier momento de la ejecución, mientras no se haya entregado la posesión, que en este caso no se ha producido según la Audiencia, siendo la consecuencia de estimar la abusividad en la cláusula de vencimiento anticipado decretar el sobreseimiento de la ejecución.

3. Resulta relevante el lapso temporal transcurrido desde que se estimó la apelación y se acordó el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria y el inicio del procedimiento registral: el auto de la Audiencia que decreta el sobreseimiento y estima la apelación es de fecha 2 de diciembre de 2021, y de su tenor literal y encabezamiento resulta que fueron parte en el procedimiento tanto la entidad ejecutante («Bankia, S.A.») como el fondo adjudicatario («RMBS IV Fondo de Titulación de Activos»), de modo que

si se hubiera presentado en su momento en el Registro el testimonio de dicho auto, hubiera sido sencillo cancelar la inscripción de adjudicación, y no se habría inscrito la última transmisión en favor de la entidad «Buildingcenter, S.A.U.» tras la liquidación del fondo. Pero la hoy recurrente no presentó el auto en aquel momento, y sólo acude al Registro cuando ya está presentado e inscrito el documento de transmisión por liquidación anticipada del fondo en favor del actual titular registral.

4. La recurrente insiste en que se entre a valorar el hecho de que, a su juicio, tanto la ejecutante —«Bankia, S.A.», hoy «Caixabank, S. A.»—, como la cesionaria del remate en la subasta —fondo de titulación—, y la actual titular registral —«Buildingcenter, S.A.U.»— son la misma persona, o están vinculadas de modo tal que claramente se cumpliría el principio de tracto y de intervención en el procedimiento de la actual titular (así afirma que según los datos existentes en la web de «Buildingcenter, S.A.U.», «(...) Buildingcenter es la sociedad de CaixaBank centrada en la des inversión de la cartera de inmuebles procedentes del grupo bajo criterios de rigor financiero y maximización del valor (...)», y que «es público y notorio que se trata de una sociedad perteneciente a Caixabank. Madrid RMBS IV Fondo de Titulación de Activos, está también claramente y notoriamente vinculada a Caixabank (...)»; sin embargo, no puede el registrador extender las consecuencias del sobreseimiento más allá de lo que la propia Audiencia las ha extendido; los más elementales principios de seguridad jurídica, defensa del titular inscrito, y desde luego el principio de separación de poderes que rige nuestra convivencia imponen que en ningún caso sea el registrador, con los muy limitados elementos probatorios de que dispone, el competente para «levantar el velo» en las personas jurídicas, competencia ésta que reside en manos exclusivas de los tribunales de Justicia.

Si la recurrente estima que «Buildingcenter, S.A.U.» se confunde en realidad con el fondo adjudicatario y con el ejecutante, y que por tanto se le deben extender los efectos de la decisión de sobreseimiento, deberá solicitar del órgano judicial que decreta sin ambages esta extensión y que se ordene, en su caso, como medida cautelar mientras se dicta la resolución judicial oportuna la anotación de la correspondiente demanda en el Registro.

Es cierto que la legislación hipotecaria no es completamente ajena a la necesidad de conciliar los rigores del principio del tracto sucesivo con la citada doctrina del levantamiento del velo, lo que ha dado lugar a la admisión legal de determinados supuestos de excepción a aquel principio hipotecario, en sentido material y no meramente formal: uno de estos supuestos es el previsto en el párrafo final del artículo 20 de la Ley Hipotecaria que, tras establecer que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento», añade a continuación la excepción de que «en los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o Tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento», es decir, este párrafo admite, excepcionalmente, la posibilidad de anotar, sin cumplir estrictamente con las exigencias del principio de tracto sucesivo; pero tal supuesto se contempla solo para procesos incardinados en la jurisdicción penal, en relación con la práctica de asientos provisionales (como son las anotaciones de embargo preventivo o de prohibición de disponer), y previa decisión motivada del juez o tribunal competente dentro del propio procedimiento judicial y sujeto a sus garantías sobre la existencia de «indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos [bienes] es el imputado», y como tal supuesto excepcional no es susceptible de interpretación extensiva; otro supuesto en que el legislador ha querido excepcionar la regla del tracto sucesivo ha sido contemplado en el artículo 170, párrafo sexto, de la Ley General Tributaria, en la redacción dada por la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria, que ampara la posibilidad de tomar anotación preventiva de prohibición de disponer sobre bienes inmuebles de una sociedad, sin

necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubiera embargado al obligado tributario acciones o participaciones en ella y ejerza sobre la misma un control efectivo, siempre que en el mandamiento se justifique la relación de control. Por tanto, también en este caso debe existir un previo pronunciamiento en el procedimiento de que traiga causa el mandamiento sobre la existencia de la relación de control del socio cuyas participaciones o acciones son embargadas sobre la sociedad cuyos bienes serán objeto de la traba.

La doctrina jurisprudencial del levantamiento del velo consiste (vid. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 17 de diciembre de 2002 y 16 de mayo de 2013) en un instrumento jurídico que se pone al servicio de una persona, física o jurídica, para hacer efectiva una legitimación pasiva distinta de la que resulta de la relación, contractual o extracontractual, mantenida con una determinada entidad o sociedad a la que la ley confiere personalidad jurídica propia, convirtiendo a los que serían «terceros» («falsos terceros» podríamos decir) –los socios o la sociedad– en parte responsable a partir de una aplicación, ponderada y restrictiva de la misma, que permita constatar una situación de abuso de la personalidad jurídica societaria perjudicial a los intereses públicos o privados, que causa daño ajeno, burla los derechos de los demás o se utiliza como un medio o instrumento defraudatorio, o con un fin fraudulento y que se produce, entre otros supuestos, cuando se trata de eludir responsabilidades personales, y entre ellas el pago de deudas.

La doctrina del «levantamiento del velo» de la personalidad jurídica tuvo su origen, como recordó la resolución de este Centro Directivo de 5 de febrero de 2018, en la técnica procesal utilizada por los jueces norteamericanos del «disregard of legal entity» a través del cual se apartaba la personalidad jurídica penetrando en el sustrato personal de sus miembros, y en aquellos casos en que la sociedad trataba de cometer abusos. Se trata de evitar una situación de burla de derechos de terceros, un trasvase de bienes propios de una persona física, a un ente social, constituido por dichas personas, que no deja de ser alarmante para una convivencia en la que debe primar la seguridad jurídica.

Ahora bien, presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral, o en el estrecho margen de este recurso, que por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición, necesariamente debería pronunciarse sobre hechos eventualmente controvertidos y ajenos a la prueba documental presentada inaudita parte y sin poder garantizar, por tanto, el derecho de defensa (alegando y probando lo que a su derecho convenga) del titular registral con la plenitud que exige el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española.

Por tanto, en el presente supuesto y desde el punto de vista registral, decretado el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por razón de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, estando ya inscrita no sólo la adjudicación de la finca hipotecada en favor del rematante o cesionario de remate en subasta, sino además inscrita una segunda transmisión en favor de un tercero, sin que este tercero haya tenido intervención en el procedimiento, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, en el caso de que procediera, ni tratándose tampoco de un supuesto de transmisión universal, ni encuadrable en ninguna de las excepciones legalmente admitidas al principio del tracto sucesivo, no cabe sino confirmar la calificación registral desfavorable por aplicación de la doctrina de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022 y del tracto sucesivo registral recogido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

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, 22 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.