

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4177** *Resolución de 23 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Igualada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de sobreseimiento de procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña A. P. P. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Igualada número 2, don Antón Cuquejo Tresguerras, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de sobreseimiento de procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Martorell se siguen autos de ejecución hipotecaria número 640/2013 en los que resulta parte demandante Caixabank, SA, y Buildingcenter, SAU, y parte demandada doña A. P. P. y doña M. C. J. Por el letrado de la Administración de Justicia, don A. A. E., se dicta mandamiento en fecha 22 de abril de 2025 por el que se ordena la inscripción del auto de fecha 4 de octubre de 2023 recaído en el procedimiento y por el que se acuerda declarar la nulidad de la cláusula décima del contrato de préstamo hipotecario suscrito entre la entidad acreedora y doña A. P. P. y doña M.C.J. el día 23 de julio de 2005, así como el sobreseimiento de la ejecución reponiendo las actuaciones a la fecha anterior al despacho de la ejecución.

Del registro particular de la finca resulta que la misma fue objeto de gravamen mediante hipoteca a favor de Caixa d'Estalvis y Pensions de Barcelona en virtud de la inscripción 3.^a de fecha 24 de noviembre de 2003. Por inscripción de fecha 31 de mayo de 2005 se inscribió la compraventa a favor de doña A. P. P. y doña M. C. J. por mitades indivisas por título de compraventa con subrogación en el crédito hipotecario relacionado. Por inscripción 5.^a, de fecha 4 de octubre de 2016 se inscribe el derecho real de hipoteca a nombre de Caixabank, SA, por título de fusión. Por la inscripción 6.^a de la misma fecha de adjudicación y cesión de remate en procedimiento de ejecución hipotecaria se inscribe el dominio de la finca a nombre de Buildingcenter, SAU. Por la inscripción 8.^a de fecha 16 de abril de 2019 se inscribe el dominio de la finca a nombre de la sociedad «Coral Homes, SLU» por título de constitución de sociedad de capital.

II

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

«Fecha del documento: 23/04/2025.

Autoridad: Juzgado Primera Instancia e Instrucción número dos de Martorell,

Núm. de protocolo/ procedimiento: 640/2013.

Asiento: 1905.

Diario: 2025.

Entrada: 4338/2025.

Hechos.

Se presenta testimonio del auto firme dictado el 4 de octubre de 2023 por Dña. Luz María Béjar Sánchez Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Martorell librado el 22 de abril de 2025 por D. A. A. E., Letrado de la Administración de Justicia del Sección Civil del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Martorell en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria 640/2013 y que ha causado el asiento 1905 del diario 2025.

Se acuerda el sobreseimiento de la ejecución reponiendo las actuaciones a la fecha anterior al despacho de la ejecución.

No obstante, la documentación presentada se refiere a la finca registral 135 de Collbató, siendo así que la finca sobre la que, por nota marginal, constaba registralmente la existencia de dicha ejecución y sobre la que ostentaban la titularidad registral las ejecutadas era la finca registral 4203 de Collbató.

De la documentación presentada no resulta ser parte en el procedimiento Coral Homes, SLU, actual titular registral.

Fundamentos de Derecho.

I

El Registro de la Propiedad es un registro que se lleva por fincas –criterio de folio real– y por tanto para la práctica de cualquier asiento debe quedar claro de forma indubitada la finca registral objeto del negocio que suscita la constancia registral.

A tenor de las circunstancias relacionadas en los hechos no se aprecia que la finca relacionada en la documentación sea aquella sobre la que constaba el negocio que dio lugar al asiento cuya cancelación ahora se pretende.

II

En aplicación del principio hipotecario de tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria) y por extensión de la tutela judicial efectiva (artículo 24 Constitución Española) y la salvaguardia de los intereses de los titulares registrales debe ser parte en el procedimiento Coral Homes, SLU.

Los asientos del Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 Ley Hipotecaria) es por ello que sin una sentencia firme que ordene la cancelación a resultas de un procedimiento en que hayan sido parte los titulares registrales afectados no podrá practicarse el citado asiento.

Tratándose un tercero hipotecario protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria la posición del titular registral no puede ser desvirtuada sin el concurso del mismo en el procedimiento judicial correspondiente.

El defecto se considera subsanable, no tomándose anotación preventiva por no haberse solicitado.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antón Cuquejo Tresguerras registrador titular del Registro de la Propiedad de Igualada n.º 2 a día dieciocho de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. P. P. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 23 de julio de 2025 con el presente contenido:

«Dña. A. P. P. (...) en su propio nombre y derecho, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública comparezco y, como mejor proceda, digo:

Que en fecha 18 de julio de 2025 he sido notificada de la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la inscripción del testimonio del Auto firme de fecha 4 de octubre de 2023, firmado por Dña. Luz María Béjar Sánchez, titular del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de los de Martorell, en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido con el número 640/2013, por el que se acuerda la restitución registral de la propiedad a la que suscribe sobre la finca inscrita en ese Registro de la Propiedad con el número 4203 del Libro de Collbató.

Que, frente a la referida calificación negativa, la compareciente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes, y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Hechos

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento judicial en aplicación del principio registral de tracto sucesivo y por extensión, de tutela judicial efectiva y salvaguardia de los intereses registrales, al considerar que no puede restituirse a la que suscribe en la situación originaria de titularidad registral de la finca 4203 del Libro de Collbató por cuanto la sociedad que figura actualmente como titular del inmueble, Coral Homes, SLU, no ha sido parte en el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria de donde viene el testimonio cuya inscripción se ha denegado.

Segundo. Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que la sociedad Coral Homes, SLU, adquirió el inmueble por aportación societaria de la entidad CaixaBank, SA, mediante escritura de fecha 16 de noviembre de 2018, tal como consta en la información de ese mismo Registro de la Propiedad.

Tercero. A los efectos de acreditar la vinculación de la entidad Coral Homes, SL, y la sociedad CaixaBank, SA, (...) la información proporcionada por la propiedad sociedad Coral Homes, SL, en su página web donde reconoce que:

“El Grupo Coral Homes se constituyó con fecha 20 de diciembre de 2018 mediante la venta por parte de CaixaBank, SA, (‘CaixaBank’) del 80% de su negocio inmobiliario a Coral Homes Holdco. Esta operación se estructuró en dos fases: (i) Con fecha 16 de noviembre de 2018, BuildingCenter, SAU, (entidad 100% participada por CaixaBank) transmitió a Coral Homes una parte de su negocio inmobiliario, así como el 100% del capital social de Servihabitat; posteriormente (ii) con fecha 20 de diciembre de 2018, Coral Homes Holdco adquirió el 80% de las participaciones sociales de Coral Homes, manteniéndose el 20% restante bajo la titularidad de BuildingCenter, SAU (...)

Cuarto. La presente ejecución ha sido promovida por la sociedad CaixaBank, SA, tal como consta en el Auto cuya inscripción se ha denegado.

Quinto. El Tribunal Supremo, en Sentencia 999/2023, 20 de Junio de 2023, donde precisamente es parte CaixaBank, SA, y se ha actuado de forma idéntica a la que aquí se trata (aportando finalmente el inmueble a Coral Homes, SL) ha considerado en su FJ Tercero que Coral Homes SL, no tiene la condición de tercero, bajos los siguientes argumentos:

“(...) existe identidad entre la acreedora hipotecaria y ejecutante CaixaBank, la cesionaria del remate Buildingcenter SA y la demandante Coral Homes, SLU, mercantil

ésta última de la que es socia exclusiva la precitada entidad financiera; por otra parte, la demandante contaba con elementos de juicio suficientes para conocer que la vivienda estaba ocupada por la deudora hipotecaria, sin que se le hubiera dado posesión del inmueble, por lo que no es de recibo que se demandase a los ocupantes desconocidos o inciertos, cuando su identificación se encontraba a disposición de Coral Homes, máxime cuando se había seguido recientemente un procedimiento de oposición promovido por la demandada en el propio procedimiento de ejecución.

“No podemos atribuirle a la demandante dadas las conexiones existentes la condición de tercero ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria cuyo título provenga de una transmisión onerosa llevada a efecto al margen o extramuros del procedimiento hipotecario”.

Sexto. Habida cuenta que el Tribunal Supremo no considera tercero a quien adquiere desde un procedimiento de ejecución hipotecaria de quien actúa como ejecutante y tiene especial conexión societaria, no puede ese Registrador (dicho sea con los debidos respetos) considerarlo ante una orden de restitución del registro a la que suscribe como tercero de buena fe por no haber participado en la ejecución hipotecaria.

Séptimo. Precisamente, habiendo adquirido pendiente la ejecución hipotecaria el inmueble, Coral Homes, SL, debió comparecer como titular en la ejecución hipotecaria para reclamar la posesión del inmueble, y como no lo hizo, no puede ahora beneficiarse de presunciones de buena fe cuando dicha sociedad no las tuvo procesalmente.

Octavo. Por otro lado, no debe olvidarse que la que suscribe tiene la condición de consumidora, y habiendo sido declarado el archivo y sobreseimiento en un procedimiento de ejecución por la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, tal como dispone la imperativa normativa y jurisprudencia comunitaria debe restituirse en su derecho.

Noveno. Por dicho motivo ese Registrador de la Propiedad debió proceder a la inscripción del testimonio solicitado, y no amparar una supuesta buena fe registral que el Tribunal Supremo niega y que actúa contra los principios de restitución íntegra del consumidor y efecto disuasorio del ejecutante.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio de la compareciente.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Igualada 2, para ante la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad 2 de los de Igualada, en relación a la inscripción a favor de la que suscribe del testimonio del Auto firme de fecha 4 de octubre de 2023, firmado por Dña. Luz María Béjar Sánchez, titular del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de los de Martorell, en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido con el número 640/2013, sobre la finca inscrita en ese Registro de la Propiedad con el número 4203 del Libro de Collbató, por el que se acuerda la restitución registral de la propiedad a la que suscribe, darle la

tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de restitución de la propiedad de la vivienda tal como señala dicha resolución judicial e impone la normativa comunitaria».

IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 5 de agosto de 2025 ratificándose en su nota de calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resulta que notificado el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Martorell número 2, no realizó alegaciones.

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, 29 de marzo de 2023, 10 de julio de 2024 y 22 de abril de 2025.

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, sino en favor de un tercero, como consecuencia de los negocios jurídicos a que se ha hecho referencia en los hechos, cabe cancelar la inscripción de la adquisición última de la finca en favor del titular registral.

De los dos defectos señalados en la nota de calificación sólo este es objeto de recurso aportando la recurrente determinados documentos que, a su juicio, confirman el motivo de recurso.

Es doctrina reiterada de esta Dirección (vid., por todas, Resolución de 23 de mayo de 2018), que el recurso contra la calificación registral sólo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). No procede en consecuencia que esta Dirección lleve a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid, artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

2. La situación de hecho es sustancialmente idéntica a la que dio lugar a la reciente Resolución de este Centro Directivo de fecha 22 de abril de 2025 por lo que la doctrina

entonces expuesta debe ser ahora reiterada, confirmando la calificación como consecuencia de la aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación plasmados en los artículos 1, 38 y 20 de la Ley Hipotecaria.

El principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales (artículo 82), lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Aplicado lo anterior a los supuestos en que por mandamiento se ordena la inscripción de una resolución judicial, para que sea viable la inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad los bienes objeto de la resolución judicial deben constar inscritos, al tiempo del asiento de presentación, a favor de los demandados y faltando esta premisa no cabe sino denegar la inscripción (a salvo el supuesto de que se hubiese tomado la anotación preventiva a que hace referencia el artículo 42, primero, de la Ley Hipotecaria).

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Por su parte, la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En definitiva, constando al tiempo de la calificación del título judicial presentado que existen titulares registrales que no han sido parte en el procedimiento judicial que da lugar a la resolución no cabe sino rechazar la inscripción para evitar que frente a estos, protegidos por la legitimación registral que presume la existencia y exactitud de sus títulos, se haga efectiva una decisión recaída en procedimiento en el que no han tenido intervención.

3. La recurrente afirma que se debe valorar el hecho de que, a su juicio, tanto la ejecutante –Bankia, SA, hoy Caixabank, SA–, como la actual titular registral –Coral Homes, SLU– 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. Ahora bien como ya afirmó esta Dirección General en la citada Resolución de 22 de abril de este año, reiterando una doctrina firmemente asentada, no puede el registrador extender las consecuencias del sobreseimiento más allá de lo que el propio órgano jurisdiccional lo 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 el titular registral se confunde en realidad con la ejecutante, y que por tanto se le deben extender los efectos de la decisión de sobreseimiento, deberá solicitar del órgano judicial que decrete 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 para evitar que la aparición de un nuevo titular registral frustre la efectividad de la eventual resolución que se dicte.

Esta Dirección General tampoco puede tener en consideración la Sentencia de nuestro Tribunal Supremo 999/2023, de 20 de junio a que se refiere el escrito de recurso y no sólo porque haya sido dictada en un procedimiento de desahucio o porque no pueda causar efecto frente a terceros, sino, en esencia, porque corresponde a los propios órganos jurisdiccionales la apreciación de su concurrencia y la determinación de si procede o no la extensión de los efectos materiales de una sentencia a un procedimiento distinto (artículos 222 y 416 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

4. Es cierto que la legislación hipotecaria no es completamente ajena a la necesidad de conciliar los rigores del principio del tracto sucesivo con la doctrina jurisprudencial 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.

5. 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 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 interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 23 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.