

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11363 *Resolución de 29 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Rozas de Madrid n.º 2 a la inscripción de determinada transmisión de inmueble y cancelación de cargas registrales como consecuencia de un proceso concursal.*

En el recurso interpuesto por don F. B. M, Abogado, como Administrador concursal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 2, don Luis Delgado Juega, a la inscripción de determinada transmisión de inmueble y cancelación de cargas registrales como consecuencia de un proceso concursal.

Hechos

I

En auto dictado el día 16 de enero de 2015 por don Andrés Sánchez Magro, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Madrid, en procedimiento de concurso acumulado números 746/2009 y 1089/2009, se expresa lo siguiente: «Hechos Primero.—En ejecución del Plan de liquidación aprobado el 4 de marzo de 2013, se acordó la venta directa del bien inmueble sito en (...) de Las Rozas propiedad ganancial de los concursados (concurso 746/09 y 1089/09 acumulados) M. E. B. A. C. (DNI n.º...) y J. R. P. G. (DNI...) e inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Rozas n.º 2 de Madrid como finca n.º 12.867 inscrita al tomo 2.198, libro 228, habiendo sido notificado dicho auto a los acreedores personados, singularmente a los acreedores privilegiados que son el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., y el Banco Popular Español, S.A., en cuanto sucesor de Banco de Galicia, S.A., que no se opusieron al mismo, y siendo firme. Segundo.—Que en ejecución de dicho plan de liquidación se procedió a la adjudicación a favor de P. B. G. con DNI n.º (...) por un total de 140.000 euros que fueron ingresados en la cuenta intervenida por la Administración concursal para el pago de los créditos del concurso. Tercero.—Instada la inscripción registral de dicha venta, fue denegada por el Registro de la Propiedad competente y la Dirección General de los Registros y el Notariado resolvió por vía de recurso el día 5 de septiembre (“BOE” de 6 de octubre), y en cumplimiento de dicha decisión del Centro Directivo se dio audiencia de la venta a los acreedores privilegiados y los acreedores sin privilegio especial mediante resolución de 24 de octubre de 2014, sin que nada hayan alegado. Razonamientos Jurídicos. Primero.—(...) Segundo.—La Dirección General matiza que la cancelación de las hipotecas sólo cabe hacerse tras la adjudicación de la finca y no en el momento de aprobación del Plan de liquidación, y respetando como no podía ser menos los derechos del acreedor privilegiado tal como regula el artículo 155 de la Ley Concursal, que se encuentran en todo caso bajo la salvaguarda del Juez de lo Mercantil que tiene dicha competencia, con las diversas posibilidades que señala la resolución. Tercero.—Cumplidos los requisitos exigidos tanto por el Registrador de la Propiedad como por la Dirección General de los Registros y el Notariado, y habiendo dado audiencia a todos los acreedores, privilegiados o no, es procedente acordar la cancelación de los embargos e hipotecas que pesaban sobre la finca en cuestión e inscribir en consecuencia la nueva titularidad. Parte Dispositiva Se acuerda aprobar con carácter definitivo la adjudicación de la finca registral n.º 12.867 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Las Rozas de Madrid a favor de P. B. G. con DNI n.º (...) por un total de 140.000 euros, y ordenar la cancelación de los embargos e hipotecas que pesaban sobre la misma tras haber dado traslado a los acreedores simples y privilegiados de la adjudicación provisional y sin que se hubieran opuestos».

El día 17 de febrero de 2015 se expidió mandamiento por don E. C. V., Secretario del citado Juzgado, «a fin de que por ese Registro (...) se proceda a la cancelación de los embargos e hipotecas que pesaban sobre la finca n.º 12.867 e inscrita al tomo 2.198, libro 228 (...)».

II

Presentados, el día 23 de abril de 2015, el testimonio y el mandamiento referidos en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 2, fueron objeto de calificación el día 18 de mayo de 2015 por el Registrador don Luis Delgado Juega, que, a continuación, se transcribe: «Calificados los documentos presentados y examinados los antecedentes del Registro no se practica las operaciones solicitadas por los siguientes defectos: 1.–En cuanto a la adjudicación: a.–Por ser precisa la escritura pública en la que los titulares registrales debidamente representados y el adquirente formalicen la venta del bien con arreglo al auto de aprobación de la adjudicación y con el cumplimiento de los requisitos exigidos para el otorgamiento de la misma. b.–En cualquier caso, debe hacerse constar la situación arrendaticia de la finca en el momento de la adjudicación y de estar arrendada deben acreditarse las notificaciones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos. c.–Debe especificarse si el adquirente es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. De ser el régimen económico pactado debería acreditarse mediante la oportuna escritura pública debidamente inscrita en el Registro civil. 2.–En cuanto a las cancelaciones ordenadas una vez que se verifique la inscripción de la venta: a) En cuanto a la cancelación de las anotaciones de embargo a favor del acreedor sin privilegio especial, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba –Cajasur– debe acreditarse que se le ha notificado los autos dictados el 4 de marzo de 2013 aclarados por autos de 24 de abril de 2013 en los que se aprueba el plan de liquidación y se ordena "la cancelación de todas las cargas y gravámenes", al indicarse sólo genéricamente que se ha dado conocimiento a los acreedores personados en el procedimiento sin privilegio especial. b).–En cuanto a cancelación de la hipoteca de los acreedores con privilegio especial, según el Registro, Banco de Galicia, S.A., y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., deben acreditarse las medidas adoptadas para la satisfacción del crédito con privilegio especial de acuerdo al artículo 115.4 [sic] de la Ley Concursal. Hechos 1.–El documento presentado en un testimonio de un auto dictado el día 16 de enero de 2015 por don Andrés Sánchez Magro, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Madrid, concurso acumulado 746/2009 y 1089/09) ha sido presentado el día 23 de abril de 2015, asiento 1.480 del Diario 61. Asimismo se presenta el mismo día mandamiento expedido el día 17 de febrero de 2015 por don E. C. V., Secretario del citado Juzgado el mismo día, asiento 1.481 del Diario 61. Fundamentos de Derecho. 1.–La finca aparece gravada con las hipotecas de las inscripciones 5.^a, 7.^a y 8.^a a favor de Banco de Galicia, S.A., con la hipoteca de la inscripción 9.^a a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., y con la anotación de embargo letra A prorrogada por la G a favor de Banco Popular Español, S.A., con la anotación de embargo letra B, prorrogada por la I a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba Cajasur; por la anotación de embargo letra C prorrogada por la J a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba Cajasur y por la anotación de embargo letra D prorrogada por la H a instancia de Banco Popular Español, S.A. Con anterioridad a la presentación del auto y del mandamiento que se reseña en el apartado hechos, se presentó bajo la vigencia del asiento de presentación 822 del Diario 60, ya caducado, mandamiento que incorpora autos dictados el 4 de marzo de 2013 aclarados por autos de 24 de abril de 2013 en los que se aprueba el plan de liquidación y se ordena "la cancelación de todas las cargas, gravámenes, trabas y garantías personales y reales, anteriores y posteriores a la declaración de concurso, que puedan afectar a los derechos, numerario, bienes muebles e inmuebles sujetos a la presente liquidación especialmente

las cargas reales que pesan sobre los bienes inmuebles y ya reconocidos como créditos privilegiados; y ello bien directamente, librando los oportunos mandamientos a los Registros de la Propiedad que se entregarán a la Administración Concursal para su diligenciamiento; bien directamente, mediante requerimiento a las Autoridades que acordaron tales trabas o embargos para su inmediato alzamiento". Se acompañaba, asimismo, auto dictado el día 28 de marzo de 2014 por el que se concedía autorización a los concursados para enajenar el único bien inmueble que forma parte del inventario a favor de persona determinada y con especificación de precio. Dichos documentos fueron calificados negativamente el día 6 de mayo de 2014. La calificación fue objeto de recurso gubernativo desestimándose el mismo mediante resolución de 5 de septiembre de 2014. Ahora se presenta testimonio de auto dictado por el juez de lo Mercantil en el que se "acuerda aprobar con carácter definitivo la adjudicación de la finca 12867, a favor de (...) por un total de 140.000 euros, y ordenar la cancelación de embargos e hipotecas que pesaban sobre la misma tras haber dado traslado a los acreedores simple y privilegiados de la adjudicación provisión y sin que se hubiesen opuestos". Se ordena que se libere el oportuno mandamiento con testimonio de la misma para que se proceda su inscripción. En el apartado de hechos se hace constar que en ejecución del plan de liquidación aprobado el 4 de marzo de 2013, se acordó la venta directa del bien, habiendo sido notificado dicho auto a los acreedores personados, singularmente a los acreedores privilegiados que son el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., y el Banco Popular, en cuanto sucesor de Banco de Galicia, S.A., que no se opusieron al mismo y siendo firme". En el hecho tercero se indica igualmente "Cumplidos los requisitos exigidos tanto por el Registrador de la Propiedad como por la Dirección General de los Registros y el Notariado, habiéndose dado audiencia a todos los acreedores, privilegiados o no, es procedente acordar la cancelación de los embargos e hipotecas que pesaban sobre la finca en cuestión e inscribir en consecuencia la nueva titularidad" 2.—En virtud de los derechos de tanteo y retracto que la ley confiere al arrendatario, aplicable a enajenaciones voluntarias y a las adjudicaciones por subasta, pues son también ventas judiciales (cfr. STS de 2 de marzo de 1959, y 23 de enero de 1971 y RDGRN de 19 y 20 de noviembre de 1987, y 1 de octubre de 1999), debe acreditarse la situación arrendaticia de la finca en el momento de la adjudicación y en caso de estarlo las notificaciones que prevé el artículo 25 de la misma. Los apartados 2 y 3 del artículo 25 indican: "2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma. 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada" 3.—Las circunstancias expresadas en el defecto 1.c son requisitos que debe expresar la inscripción con arreglo al artículo 51.9 a) del Reglamento Hipotecario. En cuanto al régimen económico matrimonial, si se trata del régimen legal supletorio de sociedad de gananciales o cualquier otro que afecte a derechos presentes y futuros de la sociedad deben expresarse el nombre, apellidos y domicilio del cónyuge (cfr. art. 51.9 c) del Reglamento Hipotecario). De tratarse de régimen pactado debería acreditarse mediante la oportuna escritura pública y certificación del Registro Civil que acredite su indicación en el mismo (cfr. artículo 1.327 y 1.435.2 del Código civil; Leyes 79 y 103 de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra; art 21 a) y 13.2 de la Ley 2/2003, de 12 de febrero, de régimen económico matrimonial y viudedad de Aragón; los artículo 93 de Ley 3/1992, de 1 de julio, de Derecho Civil Foral Vasco y artículo 266 del Reglamento de Registro Civil)

4.—Cuando el art. 3 LH exige documentación pública para inscribir los actos relativos a inmuebles, no está con ello queriendo decir que basta con que tales actos estén reflejados en cualquier tipo de documento público (escritura pública, ejecutoria o documento auténtico), sino que han de estarlo en aquél que resulte apropiado al acto o contrato que haya de inscribirse. Al supuesto de hecho que nos ocupa le es de aplicación el artículo el artículo 155.4 de la Ley Concursal que prevé la subasta "salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda". La autorización supone una excepción a la regla general, pero resulta totalmente congruente con la suspensión de las facultades de administración y disposición de los concursados (cfr. art. 145 de la Ley Concursal). Tampoco el administrador concursal goza de poder de disposición de los bienes afectos a privilegio especial sin la oportuna autorización. Se trata de una autorización que complementa la representación legal del administrador concursal de modo similar a lo que ocurre con la prevista los artículos 266, 271 y 272 del Código Civil con los bienes de los menores o incapaces. De ahí que la aprobación judicial de la adjudicación presentada no puede considerarse como tal título inscribible. No existe un precepto similar a lo que para las subastas judiciales determina el artículo 674 o que para el supuesto de realización por persona o entidad especializada prevé el artículo 642. La escritura pública es el título apto para recoger "las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases" (cfr. art. 17 de la Ley del Notariado), salvo que una norma establezca otro título como susceptible de inscripción. En materia concursal el artículo 149 de la Ley se remite al artículo 155.4 tratándose de acreedores con privilegio especial, salvo las excepciones que contemplan no aplicable al supuesto de hecho. Por parte, fuera de los supuestos especiales en que así se prevea tampoco puede considerarse verificada la entrega de la cosa presupuesto básico para la transmisión del dominio con arreglo al artículo 609 del Código Civil. 3.— Resulta ineludible traer a colación la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 6 de septiembre de 2014 y sus consideraciones en torno a la cancelación de los anotaciones de embargo y de las hipotecas. En cuanto a las anotaciones de embargo se refería a ellas en los siguientes términos: "(...) En el caso del presente expediente, se pretende la cancelación de dos anotaciones de embargo. No se trata de acreedores que puedan seguir ejecución singular o aislada y tampoco se trata de créditos que gocen de privilegio especial con arreglo al artículo 90 de la Ley (cfr. artículos 149.3 de la Ley Concursal). La cuestión se centra en determinar, si aprobado el plan de liquidación en el que se acuerda la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo, se precisa o no determinar en el mandamiento que se ha dado audiencia a los titulares de las anotaciones de embargo que se pretenden cancelar. Como ha quedado expuesto anteriormente, la exigencia de la audiencia de los acreedores afectados, existiendo un plan de liquidación aprobado, debe entenderse sustituida por la notificación. Tampoco cabe duda alguna de que esta notificación a los titulares de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del registrador (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que debe en estos términos confirmarse el primer defecto de la nota de calificación". En el auto presentado se identifican los acreedores con privilegio especial y se indica que se ha verificado la notificación tanto el auto que aprueba el plan de liquidación, como de la venta efectuada. Sin embargo, no se identifican los acreedores sin privilegio especial a los que se ha efectuado la notificación, refiriéndose a ellos el auto genéricamente, sin especificación individualizada, porque no queda suficientemente acreditado respecto de uno de ellos el cumplimiento del requisito expresado. En cuanto a la cancelación de las hipotecas la resolución indicaba: "5. Pasando al segundo defecto relativo a la cancelación de las hipotecas, hay que empezar por señalar que como ha dicho la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 'el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos

del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC'. El apartado cuarto del artículo 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, según redacción dada por el número noventa y uno del artículo único de la Ley 38/2011, de 10 de octubre, determina que 'la realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar'. Por su parte, este artículo 155, en su apartado tercero, posibilita que la enajenación se realice, a solicitud de la administración concursal y previa audiencia de los interesados, con subsistencia del gravamen y subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva, pero siempre con consentimiento del acreedor, pues sin su consentimiento no cabe la subrogación de la deuda, como establece el artículo 118 de la Ley Hipotecaria. De aquí se deduce, a contrario, que de no autorizarse la transmisión en estos términos, el precio obtenido se destinará al pago del crédito con privilegio especial, lo que determinará la cancelación de la hipoteca y, consecuentemente, la competencia del juez del concurso para ordenarla. El artículo 155.3, apartado segundo, contiene una norma de especial importancia, para aquellos supuestos de concurrencia de una pluralidad de créditos con privilegio especial, al decir que 'si un mismo bien o derecho se encontrase afecto a más de un crédito con privilegio especial, los pagos se realizarán conforme a la prioridad temporal que para cada crédito resulte del cumplimiento de los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros. La prioridad para el pago de los créditos con hipoteca legal tácita será la que resulte de la regulación de ésta'. En relación con las hipotecas inmobiliarias, quiere decir que habrá de estarse a la prioridad temporal registral, como regla general. Consecuentemente, el artículo 155.3, salvo que se acuerde la subrogación en los términos antes expuestos, determina el pago de todos los créditos hipotecarios, conforme a la prioridad temporal registral, siendo el juez del concurso competente para ordenar su cancelación. El registrador, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria, al practicar las cancelaciones de las correspondientes inscripciones de hipoteca, deberá ponerlo en conocimiento de aquellos juzgados en que –en su caso– estuvieran aquellas hipotecas en ejecución. Estos preceptos se encuentran en plena armonía con lo dispuesto en el artículo 57.3 de la misma Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal cuando determina que 'abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada'. Consecuentemente con lo expuesto, del artículo 155 de la Ley Concursal, precepto aplicable a los créditos garantizados con hipoteca, aun existiendo plan de liquidación (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013), la cancelación de la hipoteca sólo está prevista en los supuestos en que se proceda a la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, no con anterioridad, enajenación que ha

de verificarse con estricto cumplimiento de las exigencias impuestas en el apartado cuarto de este artículo 155. Además, como ya se dijo por esta Dirección General (cfr. Resolución de 18 de noviembre de 2013) el auto por el que se apruebe el plan de liquidación ha de ser firme. 6. En el presente expediente, se pretende la cancelación de sendas hipotecas constituidas a favor de 'Banco de Galicia, S.A.', y de 'Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.', en cumplimiento del auto por el que se aprueba el plan de liquidación. Pero esta cancelación de las hipotecas se pretende que se verifique con anterioridad a la enajenación del bien hipotecado, posibilidad que no es admisible, por cuanto, como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de derecho, el pago de los créditos con privilegio especial y, en su caso, la cancelación de la garantía hipotecaria ha de realizarse en cumplimiento estricto de los requisitos exigidos por el artículo 155 de la Ley Concursal, como consecuencia de la enajenación del bien hipotecado. Si tenemos en cuenta las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los artículos 148 y 155 de la Ley Concursal, y teniendo en cuenta el ámbito de calificación del registrador conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria a la hora de cancelar la hipoteca –aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal– debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación –no sólo el auto ordenando la cancelación– es firme. Caso de haber sido impugnado el plan de liquidación por los acreedores sería aplicable lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando dispone que 'mientras no sean firmes –o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía–, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros Públicos' (cfr. Resolución 18 de noviembre de 2013). Del auto resulta que se ha notificado a los acreedores privilegiados el plan de liquidación y de la venta efectuada, pero no se especifican las medidas tomadas para la satisfacción de su crédito en armonía con dicho artículo. El artículo 155 de la Ley Concursal atribuye derechos a los acreedores hipotecarios que no pueden ser obviados ni siquiera por el plan de liquidación. Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la operación solicitada por los defectos señalados al principio de esta nota. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá (...) Las Rozas de Madrid a 18 de mayo de 2015.–El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Luis Delgado Juega"».

III

El día 1 de julio de 2015, don F. B. M., Abogado, como Administrador concursal designado en el procedimiento indicado, interpuso recurso contra la calificación del Registrador con las alegaciones que, a continuación, se transcriben: «Primera.–El señor Registrador nos dice que el documento presentado es un testimonio de un Auto dictado el día 16 de enero de 2015 por don Andrés Sánchez Magro, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Madrid, en los concursos acumulados 746/2009 y 1089/09. Pero el señor Registrador omite que dicho Auto se dicta como consecuencia de su primera calificación negativa y viene a subsanar los efectos advertidos en la misma y que fueron confirmados por el Centro Directivo en la Resolución de fecha 11 de septiembre de 2014. En el fondo se está calificando el mismo título, esto es, auto dictado por don Andrés Sánchez Magro, Juez del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Madrid, el día 4 de marzo de 2013, aclarado por auto de fecha 29 de abril de 2013, en los que se aprueba el plan de liquidación y en ejecución del mismo la venta del bien inmueble sito en Las Rozas de Madrid, C/ (...) a D. P. B. G. libre de toda carga o gravamen. Es decir no podemos acudir a meros formalismos, aparentemente inocuos, para advertir y resaltar ante el Centro Directivo la conducta del señor Registrador en orden a la calificación que nos ocupa. El señor Registrador vulnera de manera flagrante la reiterada doctrina de la DGRN (por todas

Resolución 15 de febrero de 2013), al interpretar el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria. En efecto el citado precepto dispone que: "La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria". Como tiene declarado el Centro Directivo, el Registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Y esto es precisamente lo que está ocurriendo en el presente caso, una segunda calificación donde el Sr. Registrador advierte nuevos defectos, que eran advertibles en la primera calificación negativa que realizó, y una vez subsanados los defectos advertidos en la primera calificación por el Auto de fecha 16 de Enero de 2015. Quede pues denunciado en el presente ordinal la vulneración del artículo 258.5 de la LH lo que a nuestro juicio debe determinar la estimación del presente recurso. Segunda.— Respecto de los nuevos defectos observados por el señor registrador. Pasamos a detallar en los ordinales siguientes los nuevos defectos, algunos de ellos sorprendentes si se nos permite la expresión, que el señor Registrador ha observado en su segunda y presunta ilegal calificación. Primero.—Por ser precisa la escritura pública en la que los titulares registrales debidamente representados y el adquirente formalicen la venta del bien con arreglo al auto de aprobación de la adjudicación y con el cumplimiento de los requisitos exigidos para el otorgamiento de la misma. A nuestro juicio el razonamiento jurídico en que el señor Registrador fundamenta el motivo, y al que nos remitimos en aras de la necesaria brevedad, simplemente manifestar que el Auto judicial que aprueba el plan de liquidación está aprobando la venta directa en las condiciones recogidas en el mismo plan y por lo tanto no es necesaria la escritura pública siendo título suficiente para proceder a la inscripción. Entendemos que la escritura pública no es necesaria para la documentación de la venta aprobada judicialmente en un procedimiento concursal y en ejecución de un plan de liquidación, caso que nos ocupa, puesto que el Juez no sufre la actuación o voluntad de las partes, sino que la aprueba conforme a lo establecido en la Ley Concursal siendo suficiente, por tanto, tal resolución judicial. Segundo. En cualquier caso, debe hacerse constar la situación arrendaticia de la finca en el momento de la adjudicación y de estar arrendada deben acreditarse las notificaciones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tercero.—Debe especificarse si el adquirente es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. De ser el régimen económico pactado debería acreditarse mediante la oportuna escritura pública debidamente inscrita en el Registro civil. La calificación negativa del señor Registrador pugna con la legislación aplicable a la calificación de los documentos judiciales. En efecto. Cuando se trata de documentos judiciales, la calificación registral está regulada en el art. 100 RH, que limita la calificación a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Es decir, el Registrador no puede calificar, porque se lo prohíbe la ley, el fondo del asunto, y es lógico que sea así porque el Registrador carece de la jurisdicción y los medios procesales que el derecho positivo concede al juzgador para decidir. Así ha sido declarado por la DGRN en numerosas resoluciones, la primera de 1902, hasta nuestros días. De otro lado la venta, en ejecución del plan de liquidación, se aprueba libre de toda carga o gravamen, lo cual excluye la existencia de inquilinos; de haber habido inquilinos el Juez antes de aprobar la venta ya se hubiera cuidado de velar por los intereses y derechos de los mismos. La misma reflexión cabe hacer respecto de la mayoría de edad del adquirente y de su régimen económico matrimonial. Cuarto.—En cuanto a la cancelación de las anotaciones de embargo a favor del acreedor sin privilegio especial, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba –Cajasur– debe acreditarse que se le ha notificado los autos dictados el 4 de

marzo de 2013 aclarados por autos de 24 de abril de 2013 en los que se aprueba el plan de liquidación y se ordena "la cancelación de todas las cargas y gravámenes", al indicarse sólo genéricamente que se ha dado conocimiento a los acreedores personados en el procedimiento sin privilegio especial. En cuanto a cancelación de la hipoteca de los acreedores con privilegio especial, según el Registro, Banco de Galicia, S.A., y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., deben acreditarse las medidas adoptadas para la satisfacción del crédito con privilegio especial de acuerdo al artículo 115.4 de la Ley Concursal. La calificación pugna nuevamente con el artículo 100 de la LH y para ello baste estar al Auto de 16 de enero de 2015, donde queda constancia de que se ha dado cumplimiento a los defectos advertidos. Simplemente resaltar la garantía, para los acreedores privilegiados, de que los 140.000 euros se encuentren en la cuenta de consignación del Juzgado. Tercera.—(...)».

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de julio de 2015, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 9.4.^a, 18, 20, 38, 82, 132, 258 y 326 de la Ley Hipotecaria; 8, 55, 90, 94, 115.4, 148, 149 y 155 de la Ley Concursal; 145, 317.1.º, 319.1 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51.9.^a, 33, 89 y siguientes, 100, 108 y 127 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de mayo y 17 de diciembre de 2012; 15 de marzo, 28 de junio, 11 de julio, 2 de septiembre y 18 y 27 de noviembre de 2013; 25 de febrero, 5 de marzo, 1 de abril, 23 de mayo, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, y 2, 6 y 8 de julio de 2015.

1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una adjudicación o venta directa de una finca en ejecución del plan de liquidación aprobado en un proceso concursal con base únicamente en el auto dictado por el magistrado juez del Juzgado de lo Mercantil por el que se acuerda aprobar dicha adjudicación directa, y «ordenar la cancelación de los embargos e hipotecas que pesaban sobre la misma tras haber dado traslado a los acreedores simples y privilegiados de la adjudicación provisional y sin que se hubieran opuesto». Se acompaña el correspondiente mandamiento expedido por el secretario del citado Juzgado, «a fin de que por ese Registro... se proceda a la cancelación de los embargos e hipotecas que pesaban sobre la finca». En dicho auto se expresa que en cumplimiento de la Resolución de esta Dirección General de 5 de septiembre de 2014 se dio audiencia de la venta a los acreedores privilegiados y los acreedores sin privilegio especial, sin que nada hayan alegado.

2. Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente por las que mantiene que el registrador ha incumplido la obligación de llevar a cabo una calificación global y unitaria, debe tenerse en cuenta que la calificación impugnada en el caso de la Resolución de 5 de septiembre de 2014 fue emitida respecto de documentos diferentes a los del presente supuesto. Y, además, es cierto que conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero es igualmente cierto que también tiene declarado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014) que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento

Hipotecario). Por otra parte, aunque fueran los mismos documentos los que se hubieran presentado a inscripción -lo que no sucede en este caso-, cuando haya caducado el asiento de presentación anterior el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador -él mismo, o quien le suceda en el cargo- puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo; el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias.

3. Según el primero de los defectos expresados en la calificación, considera el registrador que para inscribir la transmisión es necesaria la escritura pública en la que los titulares registrales debidamente representados y el adquirente formalicen la venta del bien con arreglo al auto de aprobación de la adjudicación y con el cumplimiento de los requisitos exigidos para el otorgamiento de la misma. Entre tales requisitos especifica el relativo a la situación arrendaticia de la finca -extremo que no es objeto de impugnación por el recurrente- y la indicación de las circunstancias personales del adquirente.

El defecto debe ser confirmado.

El apartado cuarto del artículo 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, dispone que «la realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el Juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar».

Por su parte, este artículo 155, en su apartado tercero, posibilita que la enajenación se realice, a solicitud de la administración concursal y previa audiencia de los interesados, con subsistencia del gravamen y subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva.

En consecuencia, para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el Registrador la obtención del oportuno auto autorizador, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo.

El testimonio de una resolución judicial, en este caso un auto, es título público a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria (bien sea como título principal, o, como es el caso, como complementario), pues según los artículos 1.216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los secretarios judiciales a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones

procesales que se realicen en el Tribunal o ante él (cfr. artículo 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso intervengan en ella (cfr. artículo 1.218 del Código Civil). Pero para inscribir la transmisión es imprescindible que el título material –en este caso la enajenación autorizada por el juez– conste en el título formal adecuado, es decir, «el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite» (artículo 33 del Reglamento Hipotecario). El título a efectos de la inscripción será por tanto –como título principal– la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial.

Por lo demás, en la escritura pública deberán constar las circunstancias de mención obligatoria conforme a los artículos 9.4.^a de la Ley Hipotecaria y 51.9.^a del Reglamento Hipotecario, entre ellas las que expresa el registrador en la calificación impugnada. No puede olvidarse que las circunstancias personales de los interesados, al margen de cumplir su función como elementos identificadores de la persona, pueden repercutir en el carácter de la titularidad adquirida condicionando la forma de su inscripción (cfr. artículos 89 y siguientes del citado Reglamento).

4. Según el segundo de los defectos impugnados entiende el registrador, por una parte, que para la cancelación de las anotaciones de embargo a favor de determinado acreedor sin privilegio especial debe acreditarse que se le han notificado los autos en los que se aprueba el plan de liquidación y se ordena «la cancelación de todas las cargas y gravámenes», sin que sea suficiente indicar sólo genéricamente que se ha dado conocimiento a los acreedores personados en el procedimiento sin privilegio especial, pues no se identifican tales acreedores a los que se ha efectuado la notificación ni se especifican individualizadamente, y, por otra parte, considera que para la cancelación de las hipotecas no es suficiente que conste que se ha notificado a los acreedores con tal privilegio especial el plan de liquidación y de la venta efectuada, sino que es necesario que se especifiquen las medidas tomadas para la satisfacción de su crédito de acuerdo al artículo 115.4 de la Ley Concursal.

Hay que comenzar afirmando una vez más la reiterada doctrina este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 4 de mayo y 17 de diciembre de 2012; 15 de marzo de 2013, y 23 de mayo de 2014), conforme a la cual el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Respecto de la cancelación del asiento que refleja la posición registral del anotante previo al concurso como consecuencia de la ejecución de una operación de liquidación aprobada por el Juez de lo Mercantil competente para el desarrollo del proceso concursal,

esta Dirección General ha reiterado recientemente (vid. la Resolución de 2 de julio de 2015) que el principio de tracto sucesivo instaurado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, corolario y garante de la prohibición de indefensión ante los tribunales reconocida en el artículo 24 de nuestra Carta Magna, impone que ningún asiento del Registro puede ser objeto de alteración, modificación o cancelación sin la intervención de su titular registral, ya sea por vía voluntaria o forzosa. En el supuesto estudiado, del mandamiento no resulta intervención alguna del titular del derecho objeto de la anotación que se pretende cancelar, por lo que la rectificación o eliminación de su posición o titularidad registral no puede llevarse a cabo sin su consentimiento o sin que haya sido notificado conforme a lo establecido legalmente. A pesar de la indudable competencia universal que al juez de lo Mercantil le concede el artículo 8 de la Ley Concursal, sus actuaciones de eficacia registral deben atenerse a los principios establecidos en la legislación hipotecaria de acuerdo con los límites señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, dentro de los cuales el tracto sucesivo encarna uno de los obstáculos que surgen del Registro y que han de ser objeto de calificación y control por el registrador. Como ya señaló entre otras la Resolución de 5 de septiembre de 2014, la continuación o cancelación de los procedimientos de apremio y su reflejo registral se contemplan en el artículo 55 de la Ley Concursal, matizado en fase de liquidación para facilitar la continuación del proceso concursal, pero sin que ello pueda suponer la absoluta indefensión del acreedor: «el apartado tercero del artículo 55 dispone que “cuando las actuaciones de ejecución hayan quedado en suspenso conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, el Juez, a petición de la administración concursal y previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado”. Esta competencia del Juez del concurso para cancelar embargos, queda sometida a una triple condición: a) que la decrete el juez del concurso a petición de la administración concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados, lo que, como se verá, resulta relevante a los efectos de la resolución del presente recurso. Ciertamente abierta la fase de liquidación, en el supuesto de haberse aprobado el plan de liquidación, estos requisitos del artículo 55.3 deberán ser adaptados a la nueva situación concursal, puesto que la petición de la administración concursal estará justificada por la aprobación del plan de liquidación en el que se acuerde la cancelación de los embargos, y sin que sea ya exigible como requisito habilitante la continuidad de la actividad profesional o empresarial. Respecto a la exigencia de la audiencia previa de los acreedores afectados deberá entenderse sustituida por la notificación, común en los procesos de ejecución, respecto de titulares de derechos y cargas que han de cancelarse, de conformidad con el principio de tracto sucesivo registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del artículo 1, párrafo tercero, de la misma Ley».

No cabe duda alguna de que esta actuación de notificación al titular de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del registrador. Pero una vez que en los documentos presentados se afirma por el juez que se ha notificado y se ha dado audiencia a tales acreedores, el registrador ha de pasar por ello, no habiéndose cuestionado la competencia de este funcionario ni el carácter público del documento calificado (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Por ello, no puede confirmarse en este extremo la calificación impugnada.

Por último, respecto de la cancelación de las hipotecas, se trata de una cuestión sobre la que ya se ha pronunciado este Centro Directivo reiteradamente.

De este modo, siguiendo el criterio marcado, entre otras, por las Resoluciones de 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, cabe recordar que, como se expresa en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o

complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC».

Como ha quedado anteriormente expuesto, aprobado el plan de liquidación, el artículo 155.4 exige (entre otros requisitos ya reseñados), respecto de bienes hipotecados, que la enajenación se realice por regla general mediante subasta; si bien, admite que el Juez autorice otros procedimientos de enajenación, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial, como la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda.

Habida cuenta de las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los artículos 148 y 155 de la Ley Concursal, y teniendo en cuenta el ámbito de calificación del registrador conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria a la hora de cancelar la hipoteca –aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal– debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios no sólo del plan de liquidación sino también de las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial.

Como han reiterado las recientes Resoluciones de 6 y 8 de julio de 2015, ese requisito de la previa audiencia de los acreedores afectados supone una generalización a la fase de liquidación de lo previsto por la Ley Concursal para un caso particular: el del levantamiento y la cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado (artículo 55.3 de la Ley Concursal). A esa generalización ha procedido esta Dirección General, que, en reiteradas ocasiones (vid., entre otras, las Resoluciones de 18 de noviembre de 2013 y 1 de abril, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014), exige la notificación al acreedor hipotecario.

Obviamente, si los titulares de las hipotecas estuvieran personados en el procedimiento concursal, la mera personación supone la posibilidad de conocimiento del plan presentado, ya que el plan debe quedar de manifiesto en la Secretaría del Juzgado durante el plazo de quince días a fin de que los interesados puedan formular observaciones y proponer modificaciones (artículo 148.2 de la Ley Concursal). Pero conocimiento potencial no equivale a conocimiento real. Puede suceder que, por una u otra razón, el acreedor hipotecario, por considerar erróneamente que el plan no le afecta, no aproveche las oportunidades legalmente ofrecidas. Por esta razón, sin esa notificación al titular registral de la hipoteca, con expresión de las medidas que se hubieran adoptado o se proyecten adoptar para la satisfacción de los créditos respectivos la cancelación no puede ser decretada por el juez.

En el presente caso, consta en los documentos calificados que la identificación de los acreedores con privilegio especial y se indica que se ha verificado la notificación tanto el auto que aprueba el plan de liquidación, como de la venta efectuada. Asimismo, debe tenerse en cuenta que el auto objeto de calificación ha sido expresamente dictado para dar cumplimiento a las exigencias expresadas por la Resolución de esta Dirección General de 5 de septiembre de 2014. Al constar en el auto que han sido cumplidos los requisitos exigidos por dicha Resolución y se ha dado audiencia a los acreedores privilegiados, debe entenderse que esa audiencia comporta también la notificación de las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial. Por ello, tampoco puede confirmarse en este extremo la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación impugnada en cuanto al segundo defecto, y desestimar el recurso y confirmar la nota en cuanto al primer defecto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 29 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.