

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5030 *Resolución de 12 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. J. M., en nombre y representación y como administradora solidaria de la entidad «FJCRM, SL», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Palma de Mallorca número 3, don Jesús Sieira Gil, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa con cancelación de hipoteca autorizada el día 6 de mayo de 2021 por el notario de Palma de Mallorca, don Luis Enrique Muñoz Aibar, con el número 992 de protocolo, la entidad «Palerm, SA» –en fase de liquidación concursal–, vendió directamente a la entidad «FJCRM, SL», la finca registral número 24.761 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, en unión de diversa documentación, fue objeto de la siguiente calificación:

«Entrada N.º: 3442 del año: 2023.

Asiento N.º: 405 Diario: 450.

Presentante: P. B., F. J.

Interesados: Palerm, S.A., Fjcrm, S.L.

Naturaleza: Escritura Pública.

Objeto: compraventa.

N.º Protocolo: 992/2021 de 06/05/2021.

Notario: Luis Enrique Muñoz Aibar, Palma de Mallorca.

Calificado el presente documento, que ya fue objeto de calificación en fechas 23 de junio de 2021 (asiento 907, diario 446) 5 de octubre de 2021 (asiento 145, diario 447), 17 de mayo de 2022 (asiento 1530, diario 447) y 29 de noviembre de 2022 (asiento 1716, Diario 448) con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y concordantes de su Reglamento (en adelante, RH), no se accede a la práctica del asiento solicitado, reiterándose las calificaciones precedentes en lo que sigue, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Que con fecha 02/08/2023 fue presentada, bajo el asiento número 405 del tomo 450 del Libro Diario, escritura de compraventa y cancelación de hipoteca fecha 6 de Mayo de 2021, autorizada por el Notario de Palma, Don Luis Enrique Muñoz Aibar, protocolo n.º 992/2021, en unión de escritura de novación de la primera y ratificación de fecha 17 de junio de 2021, protocolo 1292 del mismo Notario –debidamente liquidadas– en unión

ahora de (i) Mandamiento de cancelación de cargas anteriores al concurso de fecha 11 de Febrero de 2022, ordenado por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Palma de Mallorca, procedimiento concursal n.º 939/2015 –en testimonio de Auto firme de 17/12/2021–, y una Diligencia de ordenación de fecha 28/07/2023; (ii) Testimonio judicial de fecha 31 de Julio de 2023, expedido por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Palma de Mallorca, procedimiento concursal n.º 939/2015, de Auto firme de fecha 09/05/2017 de Aprobación del Plan de Liquidación de la entidad Palerm, S.A., de Auto firme de fecha 10/06/2020, de autorización a la administración concursal para la realización de bienes y derechos de la masa activa de la concursada a “través de subasta notarial electrónica”, y de Providencia firme de fecha 25/01/2021, por la que se deja constancia en autos del uso de procedimiento de venta –en unión de otra copia auténtica de la citada Providencia–, (iii) Diligencia de ordenación de fecha 20/07/2023, sobre escrito de la Administración Concursal de fecha 30 de junio de 2023, manifestando la diligencia que “se da traslado a las partes y queda en mesa pendiente de resolver”; todo ello sobre la finca registral 24.761 de la Sección I de Palma. Retirado por el presentante al día siguiente. Devuelto nuevamente en fecha 31/08/2023.

Se solicita la inscripción de la transmisión de la finca de referencia mediante venta directa por parte la entidad Palerm, S.A. –en fase de liquidación concursal–, a favor de la entidad FJCRM, S.L., representada por su administrador solidario, el señor D. F. J. C. R. M., por título de compraventa, donde no comparece, según ahora la escritura de novación de fecha 17 de junio de 2021, la entidad titular de un derecho de hipoteca que grava la finca, llamada Nubia and Taiga, SL., que, por el contrario si se decía que comparecía, mediante mandatario verbal, en la escritura primitiva de 6 de mayo de 2021, para consentir la venta y proceder a la cancelación de la carga hipotecaria de la finca.

Calificado el mencionado documento se aprecian los siguientes defectos subsanables, que ya se hicieron constar en las notas calificatorias de fecha 23 de junio de 2021 –asiento 907 diario 446–, nota calificatoria de fecha 5 de octubre de 2021 –asiento 145 diario 447–, nota calificatoria de fecha 17 de mayo de 2022 –asiento 1530 diario 447– y nota calificatoria de fecha 29 de noviembre de 2022 –asiento [sic] 1716 diario 448–, las cuatro del mismo documento, que se reiteran, igualmente, por la presente:

1. Se procede a la venta directa de una finca, registral 24761, por parte de una entidad, Palerm, S.A. que se encuentra en situación concursal y en fase de liquidación. Se acompaña el completo plan de liquidación aprobado judicialmente, por el que se según se desprende de escritos de la concursada al juzgado de lo mercantil, de fecha 27 de noviembre de 2020, parece que no teniendo éxito “los sistemas de venta establecidos en el plan de liquidación aprobado”, se ha procedido a una venta directa de la finca objeto de la escritura, que, al menos y a falta de aportación del plan, con una valoración en dicho escrito de 620.691,99 euros, por un precio de 215.000 euros, y no consta acreditado, por tanto, que se acomode al plan y las modificaciones al plan de liquidación ni de plazo temporal, precio, tasación o publicidad establecidos en el mencionado auto de fecha 9 de mayo de 2017 ni consta expresamente autorización judicial de dicha venta directa (no se acompaña auto judicial de aprobación de dicha venta directa formalizada en la escritura presentada al margen del plan de liquidación, sino sólo se acompaña una mera providencia no firme de fecha 25 de enero de 2021 donde no se aprueba expresamente la venta, como exige la sentencia del Tribunal Supremo mencionada de 4 junio 2019, sino que sólo “se deja constancia en autos” sin autorizarse expresa y judicialmente la venta directa, en los términos del artículo 155 de la Ley Concursal de 9 de julio de 2003 (LC), hoy artículos 209, 210, 211 y 212 y 415, 421 y ss.y, en especial 422 –que exige expresamente autorización mediante auto judicial, 430 y 431 del Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLR) o la resolución de la DGRN de fecha 29 de septiembre de 2015.

En este sentido, del auto de fecha 10 de junio de 2020 ahora presentado sólo se acuerda expresa y literalmente a la administración concursal autorizar a la realización de bienes y derechos “a través de subasta notarial electrónica”, no autorizando, en su

defecto, a ninguna venta directa, como se formaliza en la escritura presentada y manifiesta realizar expresamente, al margen de lo dispuesto expresamente en el plan y en la autorización judicial mencionada, el mandatario verbal de la sociedad concursada y luego ratificado por el administrador concursal.

2. Por otro lado, además, la finca registral objeto de la escritura está gravada con dos derechos reales de hipoteca y, en cuanto al precio pagado, conforme a la escritura de novación de compraventa y ratificación de fecha 17 de junio de 2021, el titular/es registral/es de las cargas hipotecarias –existen inscritas dos derechos de hipoteca– no comparece ni consta subrogación en el crédito hipotecario, esto es, no consta la autorización judicial de la venta directa con subrogación, ni tampoco, en su caso, autorización judicial para la venta directa sin subrogación y cancelación de hipoteca por pago ni consta el consentimiento del acreedor hipotecario para aceptar la mencionada venta y proceder a la cancelación hipotecaria por pago del crédito/s hipotecario/s y la existencia o no de sobrante y destino/consignación, en los términos del artículo 149 y 155 LC, vigentes en el momento del presente concurso del año 2015 y previos al texto refundido (hoy artículos 209, 210, 211 y 212 y 225 y 415, 430 y 431 del TRLC) y RDGRN, entre otras, de 5 de diciembre de 2014 o 18 septiembre de 2019.

3. De la misma manera, ahora se acompaña un mandamiento de fecha once de febrero de 2022, que refleja un auto firme de fecha 17 de diciembre de 2021 donde, además de disponer la cancelación de los asientos relativos a la declaración del concurso y el plan de liquidación, dispone la cancelación de “las cargas anteriores a la declaración de concurso constituidas a favor de créditos reconocidos en la lista de acreedores definitivos como concursales”. No es posible la cancelación de dichas cargas –anotaciones preventivas de embargo/hipotecas– si no consta previamente la audiencia o la notificación al acreedor titular de los derechos que van a ser objeto de cancelación por el precedente mandamiento, o su consentimiento/ratificación; todo ello de conformidad con lo expresado en la Resolución de fecha 5 de septiembre de 2014 de la DGRN y de conformidad al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y artículo 24 Constitución Española –principio de tutela judicial efectiva. En este sentido, para subsanar esta cuestión, se complementa ahora por diligencia de ordenación de fecha 28 de julio de 2023, donde consta escrito de la Administración Concursal pidiendo su comunicación, de fecha 30 de junio de 2023, manifestando la diligencia expresamente que “se da traslado a las partes y queda en mesa pendiente de resolver” por lo que está pendiente de resolver lo que decida el órgano judicial al respecto. Además, se hace constar que para la cancelación de las cargas hipotecarias debe constar expresamente, además de acreditar la notificación expresa al titular registral de la hipoteca, las medidas adoptadas o que se pretendan adoptar para el pago de su crédito, resoluciones de la DGRN 8 julio de 2015, 1 abril 2014 o 20 julio 2018, en los términos del artículo 149 y 155 de la LC, 656 y 688 LEC y 132 LH, vigentes a la fecha del concurso, y 210 y ss. y 421 y ss TRLC, cuestiones –notificaciones y medidas de pago– que no constan en la documentación aportada.

Conforme a lo expresado se suspende la inscripción solicitada.

No ha sido tomada anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...).

Palma, a dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés. El Registrador de la Propiedad. Fdo.: Jesús Sieira Gil (firma ilegible).»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la propiedad de Eivissa número 3, don Antonio Pons Mir, quien, el día 23 de octubre de 2023, confirmó íntegramente la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca número 3.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. M. J. M., en nombre y representación y como administradora solidaria de la entidad «FJCRM, SL», interpuso recurso el día 16 de noviembre de 2023 en base a los siguientes argumentos:

«Primero. El acto que se pretende inscribir es la venta de la finca Registral 24761, con cancelación de las hipotecas a favor de la AEAT y de Nubia and Taiga, SL, así como las demás cargas previas a la transmisión.

La escritura inicial fue novada y ratificada por otra de fecha 17-6-2021.

Presentadas en el Registro de la Propiedad de Palma n.º 3, se adjuntaron a dichos títulos los siguientes documentos:

– mandamiento de cancelación de cargas anteriores al concurso de 11 de febrero de 2022 del Juzgado de lo Mercantil de Palma n.º 1 en procedimiento Concursal n.º 939/2015, en que se inserta testimonio de Auto firme de fecha 17 de diciembre de 2021.

– diligencia de ordenación de fecha 28 de julio de 2023.

– testimonio judicial de fecha 31 de julio de 2023 expedido por el mismo Juzgado del Auto firme de fecha 9 de mayo de 2017 de aprobación del Plan de Liquidación, del Auto firme de fecha 10 de junio de 2020 de autorización a la Administración concursal de realización de bienes a través de subasta notarial electrónica, y de Providencia firme de fecha 25 de enero de 2021, por la que se deja constancia en autos del uso del procedimiento de venta, Plan de liquidación y Pliego de condiciones para la subasta.

– Diligencia de ordenación de fecha 20 de julio de 2023 sobre escrito de la Administración concursal que se da traslado a las partes y queda en mesa pendiente de resolver.

Segundo. Resumen de los motivos de la calificación negativa:

– Apartado 1: Respecto a la venta directa, no resulta de la documentación aportada su acomodación al Plan, ni su aprobación judicial expresa exigida por la ley concursal art 155, hoy 209 y ss., en especial el art 422 del TRLC; se acompaña una mera providencia no firme de fecha 25-1-21. Se exige expresamente autorización mediante auto judicial.

– Apartado 2: En relación a la cancelación de hipotecas, falta del consentimiento de los acreedores hipotecarios.

– Apartado 3: En cuanto a la cancelación de cargas anteriores a la declaración del concurso constituidas a favor de créditos reconocidos en la lista de acreedores definitivos como concursales: no consta previamente la audiencia o la notificación al acreedor titular de los derechos que van a ser objeto de cancelación.

Tercero. La interpretación que efectúa el Registrador de la Propiedad de los títulos y documentos anexos presentados no es correcta y, en todo caso, excede la función calificadora del registrador al revisar la valoración realizada por el Juzgado respecto de la concurrencia de los requisitos de fondo para la validez de la venta y cancelación de cargas hipotecarias que se pretende.

Dicha conclusión se obtiene a la vista de los documentos judiciales que se acompañaron junto con las dos escrituras, que son los siguientes:

Providencia firme de fecha 25 de enero de 2021; En esta resolución, se dice literalmente:

Se ha dado cuenta del escrito presentado por el administrador concursal don F. N. S. poniendo de manifiesto el resultado del proceso de venta directa realizado y que en los próximos días otorgará las correspondientes escrituras públicas de compraventa.

Frustrada la subasta notarial autorizada por auto de 10 de junio de 2020 y constatado que el modo de realización elegido por la administración concursal es conforme a lo

previsto en el indicado auto para el caso de frustrarse la subasta extrajudicial y, a su vez, se ha cumplido los requisitos establecidos en el plan de liquidación para la venta directa, se deja constancia en autos.

Conclusión: el propio Juez del concurso hace constar de forma expresa, que el modo de realización mediante venta directa cumpliendo los requisitos fijados en un Auto de fecha anterior (concretamente el de 10-6-20) y al propio tiempo se cumple el Plan de liquidación.

Incluso le indica al propio Administrador concursal los pasos a seguir: otorgamiento de escrituras públicas (entre la que se encuentra la que es son objeto de la calificación negativa recurrida) y cancelación de cargas previa presentación del escrito correspondiente.

Y el Auto firme de fecha 17 de diciembre de 2021. En esta resolución, se dice literalmente:

Antecedentes de Hecho

Primero. Por parte del procurador de los tribunales doña M. J. D. B., en nombre representación de la entidad FJCRM, S.L se presentó escrito de fecha 22 de noviembre de 2021 reiterando un escrito de julio por el que se solicitaba la cancelación de las cargas anteriores a la declaración de concurso constituidas en garantía de créditos concursales. Todo ello, en atención a la adquisición de la finca registral 24.761.

Segundo. Por diligencia de ordenación se dio traslado dar traslado [sic] al administrador concursal poniendo de manifiesto en destino del precio, acreditando el pago de los acreedores con privilegio especial (...).

En consecuencia, acreditada la transmisión con autorización judicial y que por parte del administrador concursal se ha acreditado el pago de 161.767,12 euros al acreedor privilegiado Nubia and Taiga, SL. y de 53.232,88 al acreedor privilegiado AEAT, al haber podido los acreedores hacer valer sus derechos y que han sido respetado en el procedimiento, se acuerda la cancelación de las anotaciones relativas al concurso de acreedores y la cancelación de las cargas anteriores a la declaración de concurso constituidas a favor de créditos concursales (art. 225 TRLC).

Conclusión: El Juez, tras practicar las notificaciones y traslados que consideró pertinentes, y valorando las actuaciones procesales, afirma:

- que la transmisión se ha “con autorización judicial”.
- que los acreedores hipotecarios Nubia and Taiga SL y la AEAT han cobrado sus créditos, y que los acreedores han podido hacer valer sus derechos y que han sido respetados en el procedimiento. La referencia a los acreedores es genérica, no limitándose a los privilegiados.

En definitiva, se declara judicialmente que la transmisión ha contado con la preceptiva autorización judicial y que los acreedores (incluidos los titulares de créditos hipotecarios que, además, han cobrado sus créditos) han podido hacer valer sus respectivos derechos en el procedimiento. Por tanto, se han preservado los derechos de aquéllos a quienes, según el Registro, la transmisión puede perjudicar.

Lo más relevante es que el citado auto de 17-12-2021, en que se de [sic] forma expresa dice que “la transmisión se ha efectuado “con autorización judicial”, no solo es posterior a la Providencia de enero de 2021, sino que el juez del Concurso dictó el ya comentado auto, a petición de esta parte para subsanar los defectos de la nota de calificación registral ahora recurrida.

No puede haber duda de que existe una valoración judicial de la transmisión efectuada a favor de FJCRM SL, valoración realizada mediante auto, y que el propio Magistrado/Juez del concurso la considera, en definitiva, conforme a derecho.

Cuarto. La calificación registral negativa objeto del presente Recurso infringe el artículo 100 del Reglamento hipotecario en virtud del cual “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la

competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro” y la jurisprudencia que lo ha interpretado, así como otras resoluciones de esta DGRN, que resumimos a continuación:

I

Resolución de 26 de mayo de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcañiz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

“II. Ámbito de la calificación registral en el Auto de autorización de la compraventa concursal.

La función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora 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 documentos expedidos por la autoridad judicial, 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.’ (...).

Así pues, de conformidad con el art. 18 LH y, sobre todo, del art. 100 RH, el registrador no puede revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el auto de autorización de venta, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Dicho de otra forma, excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar la regla del art. 210.3.º TRLC.

Y dicha Resolución cita jurisprudencia en virtud de la cual concluye:

Dicho lo cual, nada se dice en la sentencia del TS en que pueda apoyarse la pretensión del registrador calificador de Alcañiz de entrar en el fondo de la resolución judicial –la revisión de la valoración realizada por el juzgado al aplicar la regla del art. 210.3.º TRLC–, competencia propia del órgano jurisdiccional, dado que la STS 625/2017 remarca que la función calificadora únicamente le permite al registrador comprobar el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro.

En definitiva, el registro calificador de Alcañiz, ha realizado una expansión injustificada del ámbito de su calificación, al entrar a revisar la valoración hecha por el Juzgador de la regla del artículo 210.3.º TRLC; (...).”

II

Sentencia de la AP de Córdoba de fecha 29-3-2019 (...) de la que merece destacar lo siguiente:

Por lo tanto, aquí se puede decir que si con la calificación se trafa de proteger al titular de la vivienda afectada por el decreto de adjudicación, éste ha sido parte en el procedimiento y es él, no el Registrador de la Propiedad, quien ha de defenderse, y es el Tribunal el que ha de velar por que no sufra indefensión, pues la función del Registrador no es otra que la de defender del titular de asientos que no ha intervenido en el procedimiento o no ha tenido posibilidad de hacerlo, pero cuando se da esa intervención o posibilidad, se trata de actuación que queda fuera del ámbito de calificación de Registrador de la Propiedad.

Las conclusiones de la Sentencia son extrapolables a nuestro caso, pues en realidad y a la vista de las dos resoluciones judiciales dictadas en el concurso 939/2015 del que trae causa la transmisión y cancelación de cargas calificadas por el Registrador de la Propiedad, se ha declarado mediante auto que la transmisión cuenta con autorización judicial y que los titulares de créditos hipotecarios han podido hacer valer sus respectivos derechos en el procedimiento, sin perjuicio de que, además, han cobrado sus créditos. Por tanto, se han preservado los derechos de aquéllos a quienes, según el Registro, la transmisión puede perjudicar.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado que, teniendo por presentado este escrito con los documentos adjuntos, se sirva admitirlo, tener por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 3 de Palma de 18-9-2023 ratificada por la calificación sustitutoria del Registro de la Propiedad n.º 3 de Ibiza de fecha 23-10-23 y en virtud de lo expuesto, dictar la pertinente Resolución por la que se acuerde:

- a. Estimar el presente Recurso.
- b. Revocar la nota de calificación registral respecto de todos los defectos objeto de la misma.
- c. Proceder a la inscripción de la Escritura de compraventa con cancelación de hipoteca de fecha 6 de mayo de 2021, autorizada por el Notario de Palma, don Luis Enrique Muñoz Aibar, protocolo n.º 992/2021, en unión de escritura de novación de la primera y ratificación de fecha 17 de junio de 2021, protocolo n.º 1292 del mismo Notario, y del mandamiento de 11 de febrero de 2022 del Juzgado de lo Mercantil de Palma n.º 1 de Palma de Mallorca en el procedimiento Concursal n.º 939/2015, acordando la cancelación de cargas y gravámenes anteriores al concurso».

V

El registrador de la propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, hoy artículo 210.3 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 y 4 de junio de 2019, y de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 21 de noviembre de 2017 y 15 de diciembre de 2021, relativas al alcance de la calificación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2013, 6 de octubre de 2015, 6 de abril de 2016, 11 de septiembre de 2017, 17 de mayo de 2018 y 17 de enero, 29 de abril, 5 de junio, 6 de septiembre y 5 y 10 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021 y 13 de febrero y 26 de mayo de 2023.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– en escritura denominada de compraventa con cancelación de hipoteca, de fecha 6 de mayo de 2021, autorizada por el notario de Palma de Mallorca, don Luis Enrique Muñoz Aibar, número 992 de su protocolo, modificada mediante escritura de novación de compraventa y ratificación autorizada por el mismo notario el día 17 de junio de 2021, número 1292 de su protocolo, se transmite la finca registral 24.761 mediante venta directa fuera del plan de liquidación por parte la entidad «Palerm, SA» –en fase de

liquidación concursal-, a favor de la entidad «FJCRM, SL». En la primera escritura comparecía, la entidad titular de un derecho de hipoteca que grava la finca, llamada «Nubia And Taiga, SL», cuya intervención se deja sin efecto en la escritura de novación citada.

La referida finca consta gravada con las siguientes cargas:

– Gravada procedencia de las fincas que se agruparon para formar la citada registral 24.761 con dos hipotecas, constituidas inicialmente a favor de «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona» que posteriormente fueron cedidas a la entidad «Nubia And Taiga, SL».

– Anotación letra A extendida a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social el día 7 de junio de 2012, ampliada y prorrogada en dos ocasiones, la última de ellas el día 19 de noviembre de 2019.

– Hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, constituida en la inscripción 4.^a extendida el día 30 de octubre de 2012.

– Anotación preventiva letra B, extendida a favor de «Banco Popular Español, SA» con fecha 22 de enero de 2015 y prorrogada por la anotación E con fecha 3 de agosto de 2018.

– Finalmente, con fecha 3 de febrero de 2020, se inscribió la declaración de concurso voluntario de acreedores de la sociedad titular de la finca, «Palerm, SA», y la aprobación del plan de liquidación concursal.

Las escrituras relacionadas anteriormente se presentan en el Registro de la Propiedad en unión de los siguientes documentos:

– Mandamiento de cancelación de cargas anteriores al concurso de fecha 11 de febrero de 2022 del Juzgado de lo Mercantil de Palma número 1, dictado en el procedimiento concursal número 939/2015, en que se inserta testimonio de Auto firme de fecha 17 de diciembre de 2021.

– Testimonio judicial, de fecha 31 de julio de 2023, expedido por el mismo Juzgado comprensivo de las siguientes resoluciones: auto firme, de fecha 9 de mayo de 2017, de aprobación del plan de liquidación; auto firme, de fecha 10 de junio de 2020, de autorización a la administración concursal de realización de bienes a través de subasta notarial electrónica; providencia firme, de fecha 25 de enero de 2021, por la que se deja constancia en autos del uso del procedimiento de venta directa, y plan de liquidación y pliego de condiciones para la subasta.

– Diligencia de ordenación de fecha 20 de julio de 2023.

– Diligencia de ordenación de fecha 28 de julio de 2023.

El registrador suspende la inscripción, señalando, resumidamente los siguientes defectos:

a) No consta acreditado, que la venta se acomode al plan y las modificaciones al plan de liquidación ni de plazo temporal, precio, tasación o publicidad establecidos en el mencionado auto de fecha 9 de mayo de 2017 ni consta expresamente autorización judicial de dicha venta directa.

b) La finca registral objeto de la escritura está gravada con dos derechos reales de hipoteca y, en cuanto al precio pagado, conforme a la escritura de novación de compraventa y ratificación de fecha 17 de junio de 2021, y no comparecen ni consta subrogación en el crédito hipotecario, esto es, no consta la autorización judicial de la venta directa con subrogación, ni tampoco, en su caso, autorización judicial para la venta directa sin subrogación y cancelación de hipoteca por pago ni consta el consentimiento del acreedor hipotecario para aceptar la mencionada venta y proceder a la cancelación hipotecaria por pago del crédito/s hipotecario/s y la existencia o no de sobrante y destino/ consignación.

c) No es posible la cancelación de las cargas –anotaciones preventivas de embargo/hipotecas– que gravan la finca, si no consta previamente la audiencia o la notificación al acreedor titular de los derechos que van a ser objeto de cancelación por el precedente mandamiento, o su consentimiento/ratificación.

La recurrente en su escrito alega que, de los documentos judiciales aportados resultan cumplidas las exigencias de la nota de calificación, concretamente de la providencia firme de fecha 25 de enero de 2021 resulta la autorización judicial de la venta y del auto firme de fecha 17 de diciembre de 2021, la intervención de los acreedores privilegiados.

2. Debe en primer lugar determinarse el alcance de la calificación registral, teniendo en cuenta que el título presentado a inscripción es una escritura pública otorgada por el administrador concursal. Este Centro Directivo, en su Resolución de 6 de octubre de 2015, respecto del artículo 155, apartado 3, de la Ley Concursal entonces vigente (actual 212.1 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, en vigor desde el 1 de septiembre de 2020), tuvo ocasión de afirmar lo siguiente: «(...) 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 autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. Para inscribir la enajenación es imprescindible además que el título material – en este caso la adjudicación 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 aquella 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). En consecuencia y como regla general cuando el auto se limite a autorizar la enajenación, 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».

El título cuya calificación ha sido impugnada es una escritura pública de compraventa directa que se otorgó por el administrador concursal. Por lo tanto, entre los extremos del título presentado que deben ser objeto de calificación, figura la «validez» del acto dispositivo contenido en esa escritura (con los medios y con los efectos que resultan del artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y la determinación de tal extremo exige conocer e interpretar las resoluciones judiciales que le sirven de fundamento.

3. Respecto al cumplimiento de las resoluciones judiciales, como recordó 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”».

También hay que citar la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la 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 calificadora 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 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 aquel 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 aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad 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.

En consecuencia, habiendo cargas inscritas sobre la finca objeto de enajenación el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores.

4. Entrando en el fondo del recurso, se trata de dilucidar en primer lugar si costa debidamente acreditada la autorización judicial para proceder a la venta directa de la finca. En el sistema diseñado por la Ley Concursal de 2003, aplicable por razón de la fecha de declaración del concurso, la resolución por la que se procede por el juez concursal a la aprobación del plan de liquidación, con o sin modificaciones (artículo 148.2, inciso segundo, de la Ley Concursal) o por la que se decreta que las operaciones de liquidaciones se ajusten a las reglas legales supletorias (artículo 149 de la Ley Concursal) produce los efectos de inmediato. El administrador concursal debe iniciar sin demora las operaciones de liquidación: no es que tenga la facultad de liquidar; es que tiene el deber legal de hacerlo, para lo cual dispone del plazo de un año (arg. ex artículo 153.1 de la Ley Concursal), si bien el juez, al aprobar el plan, puede fijar un plazo menor o, transcurrido ese año, permitir que esas operaciones se prolonguen si existiera justa causa que justifique la dilación. Ese carácter inmediatamente ejecutivo del auto resulta, de un lado, el principio de celeridad en la tramitación del concurso de acreedores, al que alude la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, y, de otro, del régimen de recursos que pueden interponerse contra ese auto de aprobación del plan de liquidación.

El apartado cuarto del artículo 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, disponía 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 la redacción –anterior al texto refundido de la Ley Concursal– del artículo 149.2 de la misma ley, se introduce un régimen especial si dicha enajenación se lleva a cabo como una unidad productiva. Disponía este artículo, en cuanto ahora interesa lo siguiente: «Para los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se aplicará lo dispuesto en el artículo 155.4. Si estos bienes estuviesen incluidos en los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor que se enajenen en conjunto, se aplicarán, en todo caso, las siguientes reglas: a) Si se transmitiesen sin subsistencia de la garantía, corresponderá a los acreedores privilegiados la parte proporcional del precio obtenido equivalente al valor que el bien o derecho sobre el que se ha constituido la garantía suponga respecto a valor global de la empresa o unidad productiva transmitida. Si el precio a percibir no alcanzase el valor de la garantía, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 94 será necesario que manifiesten su conformidad a la transmisión los acreedores con privilegio especial que tengan derecho de ejecución separada, que representen al menos el 75 por ciento del pasivo de esta naturaleza afectado por la transmisión y que pertenezcan a la misma clase, según determinación del artículo 94.2. En tal caso, la parte del valor de la garantía que no quedase satisfecha tendrá la calificación crediticia que le corresponda según su naturaleza. Si el precio a percibir fuese igual o superior al valor de la garantía, no será preciso el consentimiento de los acreedores privilegiados afectados».

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 autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el letrado de la Administración de Justicia, que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo.

Para inscribir la enajenación es imprescindible además que el título material –en este caso la adjudicación 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).

5. En el supuesto de este expediente, del contenido del plan de liquidación aprobado mediante auto firme de fecha 9 de mayo de 2017, que se acompaña, y cuyo contenido obra parcialmente transcrito en la inscripción registral antes relacionada, resulta que se aprobó la venta directa como medio inicial de realización de los bienes con un plazo de seis meses y que, para el caso de que la venta directa no pudiera efectuarse, se propuso como alternativa subsidiaria la subasta judicial.

No habiéndose podido llevar a cabo la venta directa del inmueble y dada la incidencia de la situación originada por el Covid, conforme al Real Decreto-ley 16/2020 y mediante auto firme de fecha 10 de junio de 2020 se autoriza a la administración concursal a la realización de bienes a través de subasta notarial electrónica. En dicho auto consta lo siguiente «No obstante, se informa a la administración concursal que en

caso de quedar desiertas las subastas o no contar la masa activa con líquido para costear otro tipo de subasta extrajudicial, deberá informar al Juzgado para establecerse las condiciones pertinentes. Sin perjuicio que por la existencia de cargas o por otras circunstancias, si la realización a través de venta concursal fracasase, los bienes se pudieran considerar desprovistos de valor de mercado (...)».

Posteriormente, frustrada también la subasta, por la administración concursal se presentó escrito de fecha 27 de noviembre de 2020, en el que, dejando constancia de lo anterior, propuso la apertura de un nuevo plazo de diez días para la recepción de ofertas de terceros interesados, retomando de esta manera el mecanismo de venta directa establecido en el plan de liquidación aprobado, con el fin de no paralizar la liquidación de los activos que restaban por enajenar.

Mediante providencia firme de fecha 25 de enero de 2021 se da cuenta del citado escrito de la administración y se hace referencia a la venta en los siguientes términos: «Se ha dado cuenta del escrito presentado por el administrador concursal don F. N. S. poniendo de manifiesto el resultado del proceso de venta directa realizado y que en los próximos días otorgará las correspondientes escrituras públicas de compraventa. Frustrada la subasta notarial autorizada por auto de 10 de junio de 2020 y constatado que el modo de realización elegido por la administración concursal es conforme a lo previsto en el indicado auto para el caso de frustrarse la subasta extrajudicial y, a su vez, se ha cumplido los requisitos establecidos en el plan de liquidación para la venta directa, se deja constancia en autos».

De lo anterior resulta que la venta directa inicialmente comprendida en el plan como medio de realización y retomada con posterioridad, está debidamente autorizada, en primer lugar mediante el auto de aprobación del plan de liquidación que habilita a la administración concursal para efectuar la venta sin necesidad de una autorización judicial expresa posterior y en segundo lugar mediante la aceptación expresa por el Juez concursal de la actuación del administrador retomando dicho modo de realización y declarando la venta ajustada a los requisitos establecidos en el plan de liquidación. De todo ello se deja constancia en autos, entendiéndose por tanto probados los anteriores extremos.

Por lo tanto, dicho defecto debe decaer.

6. En cuanto a los restantes defectos de la nota, deben así mismo revocarse.

En la providencia anteriormente citada, se hace constar así mismo lo siguiente: «se informa a la administración concursal, que, una vez otorgadas las escrituras públicas, respecto de las cargas y embargos que deban ser canceladas o levantados, deberá presentarse escrito con relación de las cargas y embargos con copia de las escrituras públicas e indicación de haber recibido el pago».

Mediante la escritura de compraventa y cancelación de hipoteca de fecha 6 de mayo de 2021, rectificadas por la de fecha 17 de junio de 2021, se efectúa la venta.

Posteriormente, en auto de fecha 17 de diciembre de 2021, y atendiendo a la solicitud de la sociedad compradora, se dice literalmente: «En consecuencia, acreditada la transmisión con autorización judicial y que por parte del administrador concursal se ha acreditado el pago de 161.767,12 euros al acreedor privilegiado Nubia and Taiga, SL, y de 53.232,88 al acreedor privilegiado AEAT, al haber podido los acreedores hacer valer sus derechos y que han sido respetados en el procedimiento, se acuerda la cancelación de las anotaciones relativas al concurso de acreedores y la cancelación de las cargas anteriores a la declaración de concurso constituidas a favor de créditos concursales (art. 225 TRLC)». Las cantidades referidas son coincidentes con las comprendidas en la escritura. Por lo que queda reflejado tanto su intervención como el pago del crédito.

En cumplimiento de dicho auto se dictó mandamiento con fecha 11 de febrero de 2022.

Mediante diligencia de ordenación, de fecha 20 de junio de 2023, se da cuenta a la administración concursal del requerimiento efectuado por la sociedad adquirente, a raíz de la nota de calificación, para que acredite que se dio traslado de lo actuado a los

acreedores hipotecarios y acreedores concursales toda vez que el auto de fecha 17 de diciembre de 2021 hace una mención genérica de cancelación de cargas.

Mediante diligencia, de fecha 20 de julio de 2023, se hace constar que recibido escrito por la administración concursal atendiendo a dicho requerimiento, se acuerda tenerlo por unido a las actuaciones dando traslado a las partes y quedan en mesa para resolver.

Finalmente, mediante diligencia de ordenación de fecha 28 de julio de 2023, se relacionan la totalidad de las cargas registradas en la finca, identificándose con aquellas cuya cancelación se acordó en el citado auto, por lo que se solventa la mención genérica de las cargas efectuadas en el auto de fecha 17 de diciembre de 2021 y del mandamiento con fecha 11 de febrero de 2022 comprensivo de aquel.

En consecuencia, resulta de la documentación judicial aportada la intervención de los acreedores y la cancelación expresa de los asientos registrales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 12 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.