

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14778 *Resolución de 26 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y 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.*

En el recurso interpuesto por don M. G. S., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Frutas del Cinca, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcañiz, doña Marina Zúñiga Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 23 de diciembre de 2021 por el notario de Zaragoza, don Dámaso Cruz Gimeno, con el número 2.176 de protocolo, la mercantil «Lasuen Asociados, S.A.», la mercantil «Valmoreno, S.C.», don J. R. L. S., doña C. R. O., doña M. y don C. L. R. y doña B. L. R. vendieron veintidós fincas situadas en Alcañiz, distribuidas en tres lotes, junto con un cuarto lote de bienes muebles, a la mercantil «Frutas del Cinca, S.L.».

De los vendedores, todos ellos, salvo los dos últimos, se encontraban en situación de concurso: respecto de la mercantil «Lasuen Asociados, S.A.», en autos seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Teruel, procedimiento de declaración de concurso número 39/2017, mediante auto de fecha 6 de febrero de 2017 fue declarada en concurso voluntario abreviado, y mediante auto de fecha de 29 de abril de 2019 se acordó abrir la fase de liquidación del concurso y se declaró disuelta la misma, cesando de su función sus administradores, que serían sustituidos por la administración concursal; respecto de la mercantil «Valmoreno, S.C.», en autos seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número de Teruel, procedimiento de declaración de concurso número 40/2017, mediante auto de fecha 6 de febrero de 2017 fue declarada en concurso voluntario abreviado y mediante auto de fecha de 2 de mayo de 2019 se acordó abrir la fase de liquidación del concurso de la mercantil concursada y se declaró disuelta la misma, cesando de su función sus administradores, que serían sustituidos por la administración concursal; respecto de don J. R. L. S. y doña C. R. O., en autos seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Teruel, procedimiento de declaración de concurso número 42/2017, mediante auto de declaración conjunta de concurso voluntario abreviado de personas físicas de fecha 6 de febrero de 2017, fueron declarados en concurso de acreedores y mediante auto de fecha de 7 de mayo de 2019 se acordó abrir la fase de liquidación del concurso, cesando los deudores de sus funciones, que serían sustituidos por la administración concursal, y respecto de doña M. L. R., en autos seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Zaragoza, procedimiento de declaración de concurso número 1167/2020, mediante auto de fecha 23 de diciembre de 2020 fue declarada en situación de concurso consecutivo y voluntario de acreedores, quedando suspendidas su facultades de administración y disposición. Por ello, intervenían en nombre y representación de estos sus respectivos administradores concursales.

Para esta enajenación en particular, mediante escrito de fecha 18 de enero de 2021, corregido mediante otro de fecha 17 de abril de 2021, la administradora concursal de «Lasuen Asociados, S.A.», «Valmoreno, S.C.», don J. R. L. S. y doña C. R. O., presentó al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Teruel la oferta de compra en

firme de los bienes comprendidos en el perímetro de la venta en globo de los tres concursos, que eran los incluidos en los cuatro lotes inventariados en la escritura.

En consecuencia, se dictó auto, que devino firme, el día 28 de abril de 2021, corregido por auto de fecha 30 de abril de 2021, por don Juan José Cortés Hidalgo, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número de Teruel, en procedimiento concursal, Sección Quinta, convenio y liquidación, número 39/2017 seguido en el mismo (relativo al concurso de la mercantil «Lasuen Asociados, S.A.»), según el cual, conforme a lo establecido en el artículo 518.2 de la Ley Concursal, se dio traslado de dicha oferta a las partes personadas, entre ellos a «Banco Santander, S.A.», «Caixabank, S.A.», «Ibercaja Banco, S.A.» y «Avalia Aragón, Sociedad de Garantía Recíproca», en su condición de titulares de crédito con privilegio especial sobre las fincas objeto de oferta de venta, sin que finalmente ninguna de ellas formulara oposición, autorizando dicho auto la venta de los bienes comprendidos en el perímetro de la venta en globo de los concursos de «Lasuen Asociados, S.A.», don J. R. L. S. y doña C. R. O., conforme a los términos de la oferta consignada en el escrito presentado y su rectificación.

Según resulta de sendas diligencias de ordenación de fecha 28 de abril de 2021, dictadas por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Teruel, doña J. N. A., referentes a los concursos número 40/2017 y 42/2017 seguidos en el mismo Juzgado, relativos a la mercantil «Valmoreno, S.C.» y a don J. R. L. S. y doña C. R. O., respectivamente, quedaba unido a los citados procedimientos el citado auto dictado en el concurso número 39/2017, de autorización de venta. Finalmente, mediante auto dictado el día 11 de junio de 2021 por don Luis Morales Salazar, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Zaragoza, en el procedimiento concursal, Sección Primera, General, número 1167/2020, relativo al concurso de doña M. L. R., con intervención entre otros de los acreedores con privilegio especial antes citados, tras mencionar el mismo escrito de oferta de venta presentado en el concurso de «Lasuen Asociados, S.A.», «Valmoreno, S.C.», don J. R. L. S. y doña C. R. O. y la autorización de dicha venta en esos concursos, de modo que se había solicitado la misma autorización para la venta de las cuotas indivisas pertenecientes a doña M. L. R., con cita igualmente del artículo 518.2 de la Ley Concursal, y tras mencionar que «Banco Santander, S.A.» finalmente había mostrado su conformidad con la venta, autorizando la reiterada venta de las cuotas indivisas que doña M. L. R. ostentaba sobre las fincas incluidas en el perímetro de la venta autorizada.

En virtud de todo ello, mediante la escritura autorizada el día 23 de diciembre de 2021 por el notario de Zaragoza don Dámaso Cruz Gimeno, las mercantiles «Lasuen Asociados, S.A.» y «Valmoreno, S.C.», don J. R. L. S., doña C. R. O. y doña M. L. R., debidamente representados por sus respectivos administradores concursales, junto con don C. L. R. y doña B. L. R., vendieron las fincas incluidas en los lotes 1, 2 y 3, que se correspondían con aquellas cuya venta había sido autorizada judicialmente, a la mercantil «Frutas del Cinca, S.L.». Intervenían también en la escritura, debidamente representadas, las entidades «Banco Santander, S.A.», «Ibercaja Banco, S.A.» y «Avalia Aragón, Sociedad de Garantía Recíproca», en su condición de titulares de crédito con privilegio especial sobre las fincas objeto de venta (la escritura menciona que compareció o intervino también la entidad «Caixabank, S.A.»; sin embargo, ninguno de los comparecientes intervenía en la escritura en nombre de esta entidad, según lo que resultaba del apartado relativo a intervención de la escritura).

II

Presentada la mencionada escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Alcañiz, junto con mandamiento de cancelación firmado electrónicamente con código seguro de verificación el día 11 de enero de 2023 por doña E. M. C. C., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de

Alcañiz, en el que se insertaba decreto dictado por la misma funcionaria el día 9 de enero de 2023, que se manifestaba es firme a efectos registrales, en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 48/2017 que se seguía en el citado Juzgado, mediante los cuales se ordenaba la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo que gravaban las fincas 1.953, 10.347, 10.348, 10.721 y 27.542 de Alcañiz, por haber llegado las partes a un acuerdo extrajudicial de venta de las fincas embargadas, y otros documentos complementarios, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 111 del año 2023.
Asiento n.º: 384. Diario: 86.
Presentado el 16/01/2023 a las 10:30:00.
Presentante: Bellver Candela SA.
Interesados: M. L. R., J. R. L. S., Lasuen Asociados SA, C. R. O., B. L. R., C. L. R., Frutas del Cinca SL.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: Compraventa.
N.º Protocolo: 2176/2021 de 23/12/2021.
Notario: Dámaso Cruz Gimeno, Zaragoza.

De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 326 de la Ley Hipotecaria, y artículo 58 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común por la presente se notifica, al presentante y al Notario autorizante del documento al principio indicados, el cual fue presentado bajo el asiento y Diario referidos y por el presentante expresado.

La Registradora que suscribe de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha acordado suspender la práctica de las operaciones que comprende el documento, con arreglo a los siguientes hechos y sus correlativos fundamentos de derecho:

Hechos:

El día 30 de enero de 2023, se aporta mandamiento de cancelación firmado electrónicamente, con CSV verificado, el 11 de enero de 2023, por doña E. M. C. C., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcañiz, en el que se inserta decreto dictado por la misma funcionaria el 9 de enero de 2023, que se manifiesta es firme a efecto registrales.

Dichos documentos dimanaban del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 48/2017 que se siguen en el citado Juzgado, y mediante los mismos se ordena la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo que gravan las fincas 1.953, 10.347, 10.348, 10.721 y 27.542 de Alcañiz, por haber llegado las partes a un acuerdo extrajudicial de venta de las fincas embargadas.

Los títulos citados son aportados a fin de subsanar los defectos manifestados por la Registradora que suscribe en su nota de calificación negativa de fecha 11 de julio de 2022. A la vista de los mismos y de documentación adicional aportada con anterioridad, la Registradora que suscribe entiende subsanado el defecto 3.º, pero mantiene en su integridad los defectos 5.º y 6.º

De los títulos aportados, resulta que el ejecutante es una entidad distinta del anotante; no consta la firmeza a todos los efectos; y además, estando los titulares en concurso de acreedores, no pueden cancelarse los asientos sin que lo ordene expresamente el Juez del concurso, dada la vis atractiva de la que goza el procedimiento concursal.

Fundamentos de Derecho:

Se reiteran los contenidos en la nota de calificación citada, y respecto de los títulos presentados: Principio de tracto sucesivo consagrado en los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria y 105 del Reglamento Hipotecario; Artículos 524.4.º de la Ley 1/2000 de

Enjuiciamiento Civil, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento; Artículos 47 y concordantes del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

Siendo este defecto subsanable, no se ha practicado anotación se suspensión por defectos subsanables, por no solicitarse.

Contra esta calificación (...)

Alcañiz, a catorce de febrero de dos mil veintitrés.–La Registradora (firma ilegible), Fdo. Marina Zúñiga Serrano.»

La citada nota de calificación de fecha 11 de julio de 2022 a la que se remitía la ahora recurrida tenía el siguiente contenido:

«La Registradora que suscribe de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha acordado suspender la práctica de las operaciones que comprende el documento, con arreglo a los siguientes hechos y sus correlativos fundamentos de derecho:

Hechos:

Aportada en fecha 6 de julio de 2022, documentación complementaria para la subsanación de los defectos contenidos en la nota de calificación negativa emitida por la Registradora que suscribe el día 7 de abril de 2022, en relación con el Asiento 905 del Diario 83; en virtud de la misma, se consideran subsanados los defectos enumerados como 1.º, 2.º y 4.º de dicha nota. Sin embargo, se reitera la suspensión de la inscripción en los siguientes términos:

3.º En la autorización judicial para la venta de las participaciones indivisas de D.ª M. L. R., se fija el precio que ha de percibir por cada una de las fincas. Al formalizarse en la escritura presentada la venta en globo, sin especificar la parte del precio que se abona a cada concursado, no es posible verificar que la venta formalizada cumple las condiciones de la autorización judicial para la venta de los derechos de D.ª M. L. R.

5.º Las fincas registrales 10.347, 10.348, 27.542, 10.721 y 1.953 aparecen gravadas con anotaciones preventivas de embargo a favor de “Caja Rural de Teruel S.C.C.”. No consta que dicho acreedor haya sido oído en el procedimiento, a efectos de proceder a la cancelación de las cargas anotadas a su favor.

6.º No se acredita que la venta de las fincas gravadas con privilegio especial haya sido por valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada.

Fundamentos de Derecho:

3.º Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Artículos 205, 210, 415.3.º del Texto Refundido de la Ley Concursal, Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo.

5.º Artículos 143.2.º y 225 del Texto Refundido de la Ley Concursal.

6.º Artículo 210.3.º del Texto Refundido de la Ley Concursal.

Siendo este defecto subsanable, no se ha practicado anotación se suspensión por defectos subsanables, por no solicitarse.

Contra esta calificación (...).

Alcañiz, a 11 de julio de 2022.–La Registradora (firma ilegible), Fdo. Marina Zúñiga Serrano.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. G. S., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Frutas del Cinca, S.L.», interpuso recurso el día 28 de febrero de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero. (...)

Segundo. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra el defecto n.º 6 con base en que no se ha acreditado que la venta de la finca, gravada con privilegio especial, haya sido por valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada.

Tercero. Defecto n.º 6. No se acredita venta de la finca a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada.

I. Autorización judicial de la compraventa.

Se interesó por la AC autorización al Juzgado de lo Mercantil de Teruel de la venta en globo por parte de todos los concursados de tres lotes de bienes, y en concreto:

– El lote 1, formado por las fincas registrales 10.334, 10.336, 10.337, 10.338, 10.347, 10.348, 10.405, 27.542, 23.621, 10.736, 10.721 y 1.953 de Alcañiz.

– El lote 2, formado por la finca registral 14.770 de Alcañiz.

– El lote 3, formado por las fincas registrales 10.573, 10.574, 10.575, 10.584, 10.006, 26.114, 26.115, 26.116 y 26.901 de Alcañiz.

– Y el lote 4, formado por diversos bienes muebles.

La venta se formalizó en base al auto dictado el 28 de abril de 2021 por D. Juan-José Cortés Hidalgo, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia en funciones de Mercantil de Teruel, rectificado por auto de fecha 30 de abril de 2021 dictado por el mismo Magistrado.

En este sentido, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Teruel autorizó la venta por Auto de fecha 28 de abril de 2021 con el siguiente razonamiento jurídico:

“Primero: Establece el art. 205 TRLC que ‘Hasta la aprobación judicial del convenio o hasta la aprobación del plan de liquidación, los bienes y derechos que integran la masa activa no se podrán enajenar o gravar sin autorización del juez’.

Por su parte el art. 518 TRLC establece que:

‘1. En los casos en que la ley establezca la necesidad de obtener autorización del juez o los administradores concursales la consideren conveniente, la solicitud se formulará por escrito.

2. De la solicitud presentada se dará traslado a todas las partes que deban ser oídas respecto de su objeto, concediéndoles para alegaciones plazo de igual duración no inferior a tres días ni superior a diez, atendidas la complejidad e importancia de la cuestión.

3. El juez resolverá sobre la solicitud mediante auto dentro de los cinco días siguientes al último vencimiento.

4. Contra el auto que conceda o deniegue la autorización solicitada no cabrá más recurso que el de reposición.’

Por su parte, el art. 210.3 TRLC, con relación a los bienes afectos a privilegio especial establece que ‘3. El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo

aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe 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’.”

Es decir, el juzgado, al emitir el Auto de autorización tuvo presente en todo momento el art. 210.3 TRLC, como así queda reflejado en la resolución, y en la redacción del Auto no se introduce ninguna restricción a la autorización de venta, y, del propio trámite procesal del concurso se infiere la preservación del derecho del resto de acreedores, que mediante los recursos previstos en la propia ley procesal, pueden revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace al auto de autorización.

Resulta paradójico que el Juez ha intervenido autorizando la enajenación al amparo del mismo precepto legal que sirve como justificación para obstaculizar la inscripción registral.

A este respecto, en un supuesto análogo que versa sobre el decreto de adjudicación de un inmueble que constituye vivienda habitual por importe inferior al 70% del valor de tasación, el Tribunal Supremo en su sentencia 866/2021 de 15 de diciembre dice que “esta función calificadora no permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, 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. (...) Pero aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del art. 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. (...) Es decir, es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la motivación jurídica que subyace a un decreto de adjudicación que, confirme a la literalidad del art. 671 LEC, permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60% del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito”

Es constante y pacífica la jurisprudencia mayor y menor que se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre esta cuestión, “entendiendo que la función de calificación no permite al Registrador revisar el fondo de la decisión judicial cuando el titular registral ha tenido oportunidad de defenderse en el proceso en el que aquélla se dicta. Nos referimos, entre otras, a la sentencia de 25 de octubre de 2018 (...), que señala en un caso similar que ‘el Tribunal Supremo en sentencia de 21.11.2017, recurso 1209/2015, vino a decir que la «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»’. (SAP Córdoba 25/2022 de 12 de enero)

Por último, la propia DGRN (entre otras, su resolución de 31.5.2015) dice que si con la calificación se trata de proteger al titular de la vivienda afectada por el decreto de adjudicación, y éste ha sido parte en el procedimiento, 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 del Registrador de la Propiedad.

En definitiva, partiendo del hecho de que la Ley Hipotecaria no excluye de la calificación del registrador el contenido de los títulos emitidos por la autoridad judicial y, así, el art. 18. I no discrimina en absoluto la naturaleza del título inscribible a los efectos de la calificación del registrador, esta calificación no es absoluta, y de ninguna manera permite al Registrador revisar el fondo de la decisión judicial cuando el titular registral ha tenido oportunidad de defenderse en el proceso en el que aquélla se dicta, es decir,

excede de la función calificadoradora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar la regla del art. 210.3.º TRLC

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 calificadoradora 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.”

Estos son los extremos que pueden ser sometidos a calificación, de modo que se encuentran tasados los motivos por lo que el Registrador de la Propiedad puede calificar negativamente la inscripción de la escritura de protocolización del Auto de autorización de venta:

1. La incompetencia del Juzgado o Tribunal que lo expida.
2. La incongruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado.
3. Las formalidades extrínsecas del documento (no las intrínsecas y propiamente jurisdiccionales)
4. Los obstáculos que surjan del mismo registro. Según resulta del propio tenor del precepto, la calificación registral debe basarse en los asientos del registro, y esto entendido como el propio registro del calificante, y no cualquier registro. Y más en concreto estos obstáculos del registro viene a ser básicamente los que surgen como consecuencia del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, esto es, cuando la finca o derecho no constan inscritos a nombre de la persona a la que se refiere el correspondiente procedimiento.

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 calificadoradora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar la regla del art. 210.3.º TRLC.

III. Expansión injustificada del ámbito de calificación en la Registradora de la Propiedad.

Resulta evidente, en el supuesto que nos ocupa, que no hay duda acerca de la competencia del Juzgado, de la congruencia del procedimiento, de la regularidad de las formas extrínsecas del documento y de la inexistencia de obstáculos que surjan del Registro, de modo que nos encontramos ante una Resolución que se aparta del criterio admitido por la propia DGRN/DGSJFP y que en último extremo da carta de naturaleza a una expansión injustificada del ámbito de calificación de los Registradores en relación a los documentos inscribibles.

Ciertamente, el criterio se aparta aún más del ámbito de calificación cuando con cita del art. 10.3 del real Decreto Legislativo del Real Decreto Ley 5/2021 de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la Covid-19, y que regula la enajenación de los bienes afectos a privilegio especial en los concursos diciendo que “se estará a los términos de la autorización”, el registrador

calificante no aplica la modificación legislativa haciendo alusión a una sentencia y a una resolución de 5 de junio de 2019 de la DGRN, anteriores a la propia ley de 2021, cuyo funcionamiento fue modificado por la “medidas extraordinarias” que tomó el legislador en respuesta a la pandemia Covid.

Respecto a la STS 625/2017 de 21 de noviembre que cita la calificación, hay que aclarar que el objeto del procedimiento no es una venta sino la cancelación de unas cargas, como bien se ve en el fallo de la sentencia de apelación que se reproduce: “Se acuerda en su lugar la estimación de la demanda y en consecuencia se acuerda la cancelación respecto de la firma registral 20832 (Registro de la Propiedad de Sarria) tanto de la anotación del concurso como las cargas anteriores a la misma, especialmente la carga hipotecaria que sobre la misma aparece a favor de las entidades Banco Español de Crédito, BBVA y Caja de Ahorros del Mediterráneo”.

Esta misma sentencia se cita resumida en la STS 821/2021 de 30 de noviembre: “2. Desestimación del motivo. Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, invocada en el recurso, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, 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, es decir, 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.”

Dicho lo cual, nada se dice en la sentencia del TS en que pueda apoyarse la pretensión del registrador calificante 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 calificante 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; y habiendo sido además dicha regla modificada por el legislador, no aplica una modificación a la que el registro calificante no atribuye ningún efecto práctico, volviendo a insistir en la improcedencia de la resolución judicial, función que tiene vedada realizar.

La propia DGRN recuerda la obligación de todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores, de cumplir las resoluciones judiciales, y añade que puede calificar ciertos extremos, “entre los cuales no está el fondo de la resolución”. Lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal es que la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional.

Cuarto. Resolución por esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en un procedimiento análogo con el mismo defecto en la calificación en el mismo proceso concursal de fecha 13 de febrero de 2023.

El día 2 de septiembre de 2022 se autorizó por el notario de Monzón, don Jaime Rivera Vidal, con el número 1.343 de protocolo, una escritura pública en virtud de la cual la A.C. de los cónyuges don J. R. L. y doña C. R., titulares registrales de la finca registral número 25.681 del Registro de la Propiedad de Alcañiz, y declarados en concurso de acreedores, vendía a doña M. F. C., dicha finca por el precio de 200.000 euros, satisfechos a favor de la entidad "Banco Santander, S.A."

En fecha 13 de octubre de 2022 dicho documento fue objeto de calificación negativa por el Registro de la Propiedad de Alcañiz al encontrar cuatro defectos [sic] subsanables entre ellos el siguiente: "4 No se acredita que la venta de la finca, gravada con privilegio especial, haya sido por valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada."

En definitiva el mismo defecto de la calificación que se recurre en este recurso gubernativo, y que ha sido resultado por la directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de fecha 13 de febrero de 2023 en los siguientes términos:

"6. En el supuesto de hecho de este expediente el auto dictado por el juez autorizando la venta del bien en cuestión por el precio indicado, hace constar, además, expresamente que las dos entidades bancarias titulares de créditos con privilegio especial han prestado su consentimiento y beneplácito a la enajenación. Hay por tanto un pronunciamiento judicial expreso tanto respecto del precio como en relación con la debida intervención de los titulares registrales de las hipotecas.

Por ello, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal establece para que se pueda llevar a cabo la venta, afirmando que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal conforme al artículo 210 texto refundido de la Ley Concursal (precepto que cita expresamente el juez en el auto), excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación registral respecto del defecto recurrido." (...)

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

- Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.
- Artículo 100 del Reglamento Hipotecario.
- Artículo 210.3.º del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal y artículo 10.3.º del Real Decreto-Ley 5/2021 de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la Covid-19.
- Artículo 2.2. Código Civil.

Por todo lo expuesto,

Solicito que se revoque el punto 6.º de la calificación recurrida y demás que proceda.»

IV

La registradora de la Propiedad de Alcañiz emitió informe confirmando la nota de calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18 de la Ley Hipotecaria; 209, 210 y 212 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, 21 de noviembre de 2017 y 15 de diciembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2015, 11 de septiembre de 2017, 17 de mayo 2018 y 29 de abril y 5 de junio 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 de 2023.

1. El único defecto que es objeto de recurso en este expediente consiste en si es necesario o no que se acredite o se exprese en el mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento concursal –en el que se ha autorizado la venta directa de determinadas fincas afectas a créditos con privilegio especial de las personas o entidades concursadas en la fase de liquidación del concurso conforme al artículo 210 de la Ley Concursal, a un precio inferior al pactado al constituir las garantías y constando la aceptación expresa de los acreedores con privilegio especial–, que la venta se ha realizado a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada.

2. Esta cuestión ya ha sido examinada previamente por esta Dirección General, entre otras en la reciente Resolución de 13 de febrero de 2023.

En relación con el único de los defectos expresados en la calificación que ha sido objeto de recurso, debe en primer lugar determinarse el alcance de la calificación registral. 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 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 que se otorgó como culminación de un proceso concursal de enajenación con intervención del juez del concurso. Además, comoquiera que, 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), la determinación de tal extremo exige conocer e interpretar las resoluciones judiciales que le sirven de fundamento.

3. 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, estando inscritas las hipotecas en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios.

4. En cuanto a la cuestión de fondo, determina el actual artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal lo siguiente: «1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial. 2. La solicitud de realización directa deberá ser presentada al juez por la administración concursal o por el acreedor con privilegio especial y se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales. 3. El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al

contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe 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. 4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella».

Este precepto concuerda con el anterior artículo 155.4 de la Ley Concursal (al que se remitía el 149.2 para la enajenación de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial).

Este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 11 de septiembre de 2017, 17 de mayo de 2018, 29 de abril y 5 de junio de 2019 y 5 y 11 de febrero de 2021), ha puesto de relieve que: «las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (vid., por todas, la Resolución de 10 de enero de 2017). Por lo demás, el carácter imperativo de tales normas ha sido confirmado por la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 (aunque se pronunciara específicamente sobre el apartado 3 del artículo 155 de la Ley Concursal), se desprende claramente del contenido y posición sistemática del citado artículo. Así resulta con mayor claridad después de la modificación introducida en el artículo 149 de la Ley Concursal por la Ley 9/2015, de 25 de mayo, que sustituyó en aquél la rúbrica de “Reglas legales supletorias” por la de “Reglas legales de liquidación”, así como de la regulación modificada, de la que se infiere que la norma del segundo párrafo del apartado 2, remitente al artículo 155.4 de la Ley Concursal, no es regla supletoria sino de imperativa observancia. Y es que, de tales normas resulta patente la voluntad del legislador, para el caso de realización fuera de convenio de bienes gravados con prenda o hipoteca (y dada la especial afección del bien objeto de estos derechos de garantía), de dificultar la realización de tales bienes por un precio inferior al de tasación fijado de mutuo acuerdo por las partes en el momento de constitución de la garantía real, de modo que la realización por ese precio inferior requiere el consentimiento de la entidad acreedora con privilegio especial».

Como puso de manifiesto la mencionada Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, «conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia, pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hiciera constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal (actuales artículos 209 y 210 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).

5. En el supuesto de hecho de este expediente, el auto dictado por el juez autoriza la venta de los bienes en cuestión por el precio indicado, resultando de la documentación judicial aportada el consentimiento de los acreedores con privilegio especial a la venta formalizada, según reconoce la registradora en su informe.

Hay por tanto un pronunciamiento judicial expreso tanto respecto del precio como en relación con la debida intervención de los titulares registrales de las hipotecas.

Además, en la propia escritura de venta intervienen los acreedores con privilegio especial (se observa que en la escritura se menciona que la entidad «Caixabank, S.A.» comparece en calidad de acreedor con privilegio especial, pero en realidad nadie interviene en su nombre en la escritura. Sin embargo, dicha entidad ha tenido intervención en el procedimiento judicial en cuestión y según el Auto autorizando la venta se le dio traslado de la oferta, sin que formulase oposición, y expresamente menciona dicho Auto que se cumplen los requisitos con relación a los titulares de créditos con privilegio especial para poder autorizar la venta directa conforme al artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal. En cualquier caso, tampoco se ha señalado por la registradora que constituya un defecto este extremo, antes al contrario, en el informe, como antes se ha indicado, señala la registradora que en este caso de la documentación judicial aportada resulta el consentimiento de los acreedores con privilegio especial a la venta formalizada).

Por ello, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal establece para que se pueda llevar a cabo la venta, afirmando que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal conforme al artículo 210 texto refundido de la Ley Concursal (precepto que cita expresamente el juez en el auto), excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

6. Considera la registradora que el artículo 210.3 del texto refundido de la Ley Concursal establece dos requisitos cumulativos para poder autorizar la venta directa por precio inferior al pactado al constituir la garantía, que son que el concursado y los acreedores con privilegio especial lo acepten de forma expresa y que la venta se efectúe a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada, y que el mandamiento debe mencionar que se han cumplido ambos requisitos.

Como se acaba de exponer, el auto considera cumplidos los requisitos establecidos por el artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal para poder autorizar la venta directa en las condiciones en que la autoriza, por lo que ninguna cuestión puede calificar al registrador en relación con el precio por el que se ha autorizado la venta.

Se reitera, como ya se ha citado antes, que la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 de una forma contundente afirma que «(...) esta función calificador 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».

Los derechos de los titulares de los derechos inscritos ya han quedado suficientemente salvaguardados dado que consta su aceptación expresa y así resulta de la documentación aportada, e incluso han intervenido en la escritura de venta.

La calificación por la registradora del precio de venta supondría entrar en el fondo de la resolución recaída, algo que excede del límite de su potestad calificador en el caso de los documentos judiciales.

La intervención de los titulares de derechos inscritos se enmarca en los obstáculos que surgen del Registro y por tanto en el ámbito de su calificación, en la medida en que este requisito se relaciona con el principio hipotecario de tracto sucesivo y en último término con el principio constitucional de interdicción de la indefensión. De ahí que sea

necesario que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de este requisito de aceptación expresa.

También considera la registradora que «no es suficiente que haya acuerdo entre el deudor y el acreedor privilegiado para enajenar la finca por un valor inferior al que publica el Registro de la Propiedad en la inscripción del crédito especialmente privilegiado, pues dicho acuerdo puede perjudicar a otros acreedores no privilegiados que verían mermados sus derechos de crédito si, como consecuencia de dicha connivencia, la finca es enajenada por un precio del que no resulta sobrante para la satisfacción de sus créditos».

No se puede atender tampoco a esta argumentación, en la medida en que el registrador solo puede velar por la tutela de los derechos inscritos, no puede apreciar en ningún caso que haya habido o no connivencia y en último término corresponde al juez del concurso la valoración de estos hechos y la tutela de dichos intereses.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación registral respecto del único defecto recurrido.

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, 26 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago