

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15645 *Resolución de 24 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jaime Recarte Casanova, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, don Jesús Sieira Gil, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Jaime Recarte Casanova, el día 15 de junio de 2017, con el número 3.414 de protocolo, la sociedad «Ibericolor, S.A., en liquidación», representada por el administrador concursal, vendió a la sociedad «Naves Capira, S.A.» determinado inmueble (por 360.000 euros), de acuerdo con el plan de liquidación aprobado por el auto dictado el día 6 de julio de 2016 por la magistrada-juez del Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid, en procedimiento de concurso abreviado número 7/2011, Sección Quinta. En dicho plan, se establecía una primera fase de venta directa de los bienes (sin necesidad de autorización judicial, salvo que la oferta de compra no alcanzase el 50% del valor estimado) y una segunda fase de subasta judicial o notarial, fase esta última que se iniciaría según el plan de liquidación en caso de no llevarse a efecto la venta directa en el plazo de tres meses desde la aprobación del mismo. En dicho plan, se atribuía al inmueble referido un valor de 466.941,15 euros. Asimismo, en el apartado del plan relativo a «normas aplicables a todas las ofertas del plan de liquidación» se incluía la siguiente: «7. Si hubiere alguna opción de venta alternativa y no prevista en este Plan se solicitará autorización judicial».

En la misma escritura se incorporaban dos providencias de la referida magistrada juez, una de fecha 19 de abril de 2017 en la que constaba que, el día 4 de abril de 2017, la administración concursal solicitó al juez la venta directa del inmueble (denominado lote 2), y se ordenaba el traslado a las partes de la oferta de compra presentada por la sociedad «Naves Capira, S.A.» para que alegasen los que a su derecho conviniera. En dicha solicitud, se indicaba que la oferta recibida (por 360.000 euros) suponía unos ingresos superiores para la masa que los que presumiblemente se obtendrían en un subasta notarial o judicial, en que el precio inicial de la subasta sería 280.164,69 euros, por lo que la administración concursal consideraba que resultaba más favorable para los intereses del concurso que se adjudicase el inmueble a la sociedad que había realizado la oferta. Y se añadía que «pudiendo interpretarse que ha transcurrido la 1.ª fase de venta directa, la AC entiende que debe darse traslado a las partes por 5 días, para alegaciones. Caso de no existir oposición, la AC se entenderá facultada para proceder a la venta del lote 2 en los términos de la oferta recibida». Concluía dicha solicitud suplicando al Juzgado que acordase: «1. Dar traslado a las partes de la oferta recibida por el lote 2, por un plazo de 5 días para alegaciones. 2. Caso de no existir oposición, la AC se entenderá autorizada para proceder a la venta del lote 2 en los términos de la oferta recibida, sin necesidad de subastar dicho lote».

En otra diligencia, de fecha 16 de mayo de 2017, también incorporada a la escritura, la misma magistrada-juez dejaba constancia de que ninguna de las partes personadas

hizo alegaciones sobre la referida oferta, por lo que «se pone en conocimiento de la Administración concursal a los efectos oportunos».

II

Presentada la referida escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el presente documento 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 teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos

Que con fecha 15/05/2018 fue presentada, bajo el asiento número 397, del tomo 441 del Libro Diario, escritura de compra-venta sobre la finca n.º 13.355 de Palma, Sección I, otorgada [sic] por el Notario de Madrid, Don Jaime Recorte Casanova, de fecha 15/06/2017, Protocolo n.º 3414/2017; retirada por el presentante el 16/05/2018; devuelta por el presentante el 26/06/2018.

Se solicita la inscripción de la referida finca a favor de la entidad "Naves Capira SA" por parte de Iberiacolor SA, que se encuentra en estado de concurso voluntario, cuyo auto de declaración se dice que se deja unido a la escritura, pero no se acompaña.

Se hace constar que la mencionada escritura ya fue objeto de calificación con fecha 25 Julio 2017, como consecuencia de su presentación bajo el asiento 1008/439, cuya nota de calificación —en idénticos términos a la presente— consta en la escritura calificada. Que, con fecha 7 de noviembre de 2017, fueron reiterados íntegramente los hechos y fundamentos de derecho de la mencionada nota de calificación y que, asimismo, dicha nota fue objeto de calificación sustitutoria, habiendo recaído en el Registro de la Propiedad de Manacor 1, quien con fecha 13 de diciembre de 2017, confirmó íntegramente la referida nota de calificación.

Calificado nuevamente el mencionado documento se aprecia el mismo defecto subsanable de procederse a la venta directa de la finca registral 13.355, sin que dicha venta se ajuste al plan de liquidación que se acompaña, al faltar la autorización judicial para la venta, de conformidad con lo dispuesto en la norma 7 de las "normas aplicables a todas las ofertas del plan de liquidación" del plan de liquidación aprobado judicialmente el 6 de julio de 2016 y dado la falta de acreditación de subasta notarial o judicial en la venta. No es suficiente la mera solicitud de la administración concursal para modificar lo aprobado en el plan de liquidación y entender autorizada la venta sin dicha autorización judicial expresa ni tampoco es suficiente una providencia judicial manifestando la falta de alegaciones de las partes, sin que autorice expresamente la venta, Todo ello, conforme a lo ordenado judicialmente en el plan de liquidación judicialmente aprobado, que establece la necesidad de autorización judicial para proceder a la venta directa, como en el presente caso, de los bienes. Esta autorización judicial para la venta directa de los bienes ha de ser expresa e indubitada, falta en el presente caso.

Fundamentos de derecho

De conformidad con el principio de especialidad registral de los artículos 9 y 21 de la LH y 51 del RH, el 18 de la LH y lo dispuesto en la Ley Concursal, de conformidad a los artículos 148, 149, 155 y demás concordantes.

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 podrá (...)

Palma, nueve de julio del año dos mil dieciocho El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Jesús Sieira Gil.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jaime Recarte Casanova, notario de Madrid, interpuso recurso el día 24 de julio de 2017 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Con fecha quince de junio de dos mil diecisiete se otorgó escritura de compraventa ante mí (número 3414 de protocolo) por la que la compañía Iberiacolor SA en liquidación vendía a Naves Capira SA, un local en Palma de Mallorca.

Que presentada copia autorizada en el Registro de la Propiedad número 3 de Palma de Mallorca, fue devuelta con el defecto subsanable de no haberse acreditado la autorización judicial para la venta de la nave.

Que no estando conforme con la calificación realizada, y habiendo solicitado calificación sustitutoria, se solicita calificación del registrador sustituto de acuerdo con los siguientes fundamentos:

Con fecha 4 de abril de 2017, el liquidador concursal solicita al juez la venta directa del inmueble de la escritura, al poderse interpretar que la fase de venta directa ha concluido, y manifestando que si no hay oposición (a cuyo efecto se solicita que se dé traslado a las partes) se entenderá facultada para proceder por venta directa, y sin necesidad de subasta el Lote 2.

El Juez dicta entonces dos providencias. En la primera de fecha 19 de abril de 2017, da por recibido el documento, y de acuerdo con lo solicitado da traslado a las partes. En la segunda providencia manifiesta que ninguna de las partes ha hecho las alegaciones, y se pone en conocimiento de la Administración concursal a los efectos oportunos. Esos efectos oportunos (alguno ha de existir) no pueden ser otros que los de la propia solicitud, es decir el de la venta directa. Si no ¿para que emite esa providencia? ¿Cuáles serían esos efectos oportunos? De hecho la propia providencia dice que contra la presente resolución podrá interponer recurso de reposición. De manera que alguna resolución existe (aunque pueda parecer que está oculta), pero no puede ser la de denegar la venta, ni tampoco podría ser en ningún caso la de que el juez pasa del asunto, si no la de concederla, pues en la solicitud se manifiesta que caso de no existir oposición la administración concursal se entenderá autorizada para proceder a la venta sin necesidad de subasta. La providencia es la contestación que da el juez al liquidador a la solicitud realizada, en los términos en que ésta está hecha.

Esto no significa que el administrador concursal haya obviado al juzgado. Todo lo contrario. El juez podría haber dicho que no lo autoriza, o simplemente no haber hecho nada, ni siquiera notificar a las partes interesadas, pero al hacerlo está dando curso a la solicitud del liquidador. Es decir el propio juzgado no entiende el documento presentado por el liquidador como una mera comunicación, sino como una solicitud de autorización para la venta, de ahí que le dé curso.

Carecería del más mínimo sentido que notificara a las partes para hacer alegaciones, si tuviera intención de denegar la autorización de venta caso de no existir las mismas. Hubiera bastado con denegar la venta desde el principio. Es decir, la notificación a las partes es para que, caso de existir alegaciones, el juez las valore a la hora de dar o denegar la autorización, pero al no haberlas lo que ha de ocurrir es que la concede, pues si no la habría denegado desde el primer momento. Todo ello además con la manifestación del liquidador de que se considerará autorizado. Lo contrario sería crear una apariencia falsa ficticia.

En el número 7 de las normas aplicables a todas las ofertas del plan de liquidación se exige «solicitar» autorización judicial para estos casos, pero no establece que luego

su concesión tenga que ser expresa utilizando palabras sacramentales. Podría ser que el juez tácitamente la esté con-cediendo o, simplemente, que no se opone a la venta directa.

En todo esto hay que interpretar las cosas de la manera más efectiva para proceder a la liquidación de la compañía. La subasta no tiene que ser el mejor sistema de obtener precio, pues si no, lo lógico es que se hubiera optado por tal fórmula desde el principio del plan de liquidación. Esto es precisamente lo que se alega por el liquidador en su escrito dirigido al juzgado. Lo que se establece en el plan es una pauta que se da el liquidador a sí mismo, caso de no encontrar un comprador: Pero no se trata de autolimitarse ni frenar la posibilidad de una venta. Puede que el comprador no esté dispuesto a acudir a subastas ni dejar depósitos.

Los posibles interesados (terceros) han sido debidamente notificados por el juzgado para que hicieran sus alegaciones, y no lo han hecho, por lo que sus intereses han sido debidamente salvaguardados, por lo que entre ellos y el comprador que tiene el derecho a inscribir su título, ahora ha de prevalecer este último. No olvidemos que el destino de los fondos destinados a la compraventa son precisamente los de esos terceros (acreedores).

En resumidas cuentas, no se está interpretando la voluntad del juez entre posibles alternativas, es que es la única que puede existir. Incluso si el registrador tiene dudas si hay o no autorización, lo que no podría tener dudas es de que no hay oposición por parte del juzgado a que se haga la venta de forma directa.

Cierto que en la escritura el orden no está bien, pues se han testimoniado antes las providencias que la solicitud, pero es igual porque las fechas son las que determinan dicho orden.

Hubiera sido deseable que el registrador, ya que está denegando el derecho a inscribir, hubiera puesto de manifiesto cuales son, a su juicio los efectos a los que se refiere el juez del concurso, que, no olvidemos, es juez, y no podría decir que no entiende el escrito realizado por el liquidador.

Fundamentos de derecho

1. Existe autorización del juzgado para la venta realizada, por lo que se ha dado cumplimiento a las normas establecidas por el liquidador en el plan de liquidación.»

IV

Mediante escrito, de fecha 1 de agosto de 2018, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1284 y 1285 del Código Civil; 148, 149, 154 y 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 9, 18, 21 y 326 de la Ley Hipotecaria; 206 y 803.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 2016, 22 de marzo de 2017 y 18 de enero de 2018.

1. Para la resolución de presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

Mediante la escritura calificada la sociedad «Iberiacolor, S.A., en liquidación», representada por el administrador concursal, vendió a la sociedad «Naves Capira, S.A.» determinado inmueble (por 360.000 euros), de acuerdo con el plan de liquidación aprobado por auto dictado el día 6 de julio de 2016 por la magistrada-juez del Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid, en procedimiento de concurso abreviado número 7/2011, Sección Quinta. En dicho plan se establece una primera fase de venta

directa de los bienes (sin necesidad de autorización judicial, salvo que la oferta de compra no alcanzase el 50% del valor estimado) y una segunda fase de subasta judicial o notarial, fase esta última que se iniciaría según el plan de liquidación en caso de no llevarse a efecto la venta directa en el plazo de tres meses desde la aprobación del mismo. En dicho plan se atribuye al inmueble referido un valor de 466.941,15 euros.

En la escritura se incorpora una providencia expedida el día 19 de abril de 2017 por la referida magistrada en la que consta que, el día 4 de abril de 2017, la administración concursal solicitó a aquella la venta directa del inmueble (denominado lote 2), y se ordena el traslado a las partes de la oferta de compra presentada por la sociedad «Naves Capira, S.A.» para que alegasen los que a su derecho conviniera. En dicha solicitud se indica que la oferta recibida (por 360.000 euros) supone unos ingresos superiores para la masa que los que presumiblemente se obtendrían en un subasta notarial o judicial, en que el precio inicial de la subasta sería 280.164,69 euros, por lo que la administración concursal considera que resulta más favorable para los intereses del concurso que se adjudique el inmueble a la sociedad que ha realizado la oferta. Y se añade que «pudiendo interpretarse que ha transcurrido la 1.ª fase de venta directa, la AC entiende que debe darse traslado a las partes por 5 días, para alegaciones. Caso de no existir oposición, la AC se entenderá facultada para proceder a la venta del lote 2 en los términos de la oferta recibida». Concluye dicha solicitud suplicando al Juzgado que acuerde «1. Dar traslado a las partes de la oferta recibida por el lote 2, por un plazo de 5 días para alegaciones. 2. Caso de no existir oposición, la AC se entenderá autorizada para proceder a la venta del lote 2 en los términos de la oferta recibida, sin necesidad de subastar dicho lote».

En otra diligencia de fecha 16 de mayo de 2017, también incorporada a la escritura, la misma magistrada-juez deja constancia de que ninguna de las partes personadas hizo alegaciones sobre la referida oferta, por lo que «se pone en conocimiento de la Administración concursal a los efectos oportunos».

El registrador considera, en esencia, que el plan de liquidación judicialmente aprobado establece la necesidad de autorización judicial para proceder a la venta directa del bien y esa autorización debe ser expresa e indubitada, que falta en el presente caso, pues no es suficiente una providencia judicial manifestando la falta de alegaciones de las partes, sin que autorice expresamente la venta.

El notario recurrente alega que, por las razones que expresa en el escrito de impugnación, existe autorización del Juzgado para la venta realizada, por lo que se ha dado cumplimiento a las normas establecidas en el plan de liquidación.

2. En el sistema concursal español vigente, abierta la denominada «fase de liquidación», la liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa tiene que realizarse, bien conforme al plan de liquidación aprobado por el juez del concurso (artículo 148 de la Ley Concursal), bien conforme a las reglas legales supletorias (artículo 149 de la Ley Concursal). Esta alternativa entre liquidación con arreglo al plan o, a las reglas legales supletorias, pone de manifiesto la existencia de una clara opción de política legislativa dirigida a evitar que la administración concursal opere discrecionalmente en la fase específicamente predispuesta para la conversión en dinero de los bienes y derechos que integran el patrimonio concursal que, en cuanto patrimonio de afectación, está destinado a la satisfacción de los acreedores concursales clasificados en distintas categorías. El régimen legal sólo opera en defecto de aprobación judicial del plan de liquidación presentado por la administración concursal.

La administración concursal, dentro de las reglas legales imperativas, tiene una amplia discrecionalidad para configurar el modo de liquidación de los bienes y derechos de la masa activa. Pero el ejercicio de esta libertad condiciona la actuación de este órgano para el futuro. Aprobado el plan por el juez del concurso, la administración concursal debe proceder a la realización de los bienes y derechos que integran la masa activa conforme a las reglas establecidas en el plan aprobado. Las reglas de liquidación contenidas en el plan aprobado por el juez no tienen como finalidad la tutela del interés individual de uno o varios acreedores, sino el interés colectivo de la masa pasiva.

Por otra parte, al igual que sucede en materia contractual, las cláusulas de los planes de liquidación deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas (artículo 1285 del Código Civil), y, si alguna cláusula admitiera distintos sentidos, debe interpretarse en el más adecuado para que produzca efecto (artículo 1284 del Código Civil). A la regla de la interpretación sistemática se añade, pues, la regla de la conservación de las declaraciones contenidas en el plan de liquidación.

3. Ciertamente, la simple providencia judicial no es una resolución equiparable al auto judicial (aunque aquella resolución no es desconocida respecto de la venta de inmuebles en la Ley de Enjuiciamiento Civil —vid. artículo 803.3—). Pero debe tenerse en cuenta que el recurso debe ceñirse a los defectos expresados por el registrador en su calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Y, a la vista tanto de la solicitud del administrador concursal (según la cual de no existir oposición se entendería autorizado para la venta propuesta), unida a los autos y a la que se refiere la providencia judicial de fecha 19 de abril de 2017, como de la providencia de fecha 16 de mayo de 2017 (en la que la juez se remite a la anterior), que, al no existir alegaciones de las partes, lo pone en conocimiento del administrador concursal «a los efectos oportunos», debe concluirse que concurre tanto la implícita conformidad de los acreedores personados en el concurso de acreedores a la venta documentada en la escritura objeto de calificación —ya que no consta que la hayan objetado—, como la conformidad de la juez al sistema seguido para la enajenación del inmueble.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.