

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12807** *Resolución de 8 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Olot, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Olot, por la que se suspende una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Olot, don Ángel Arregui Laborda, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Olot, doña Pilar Rodríguez Álvarez, por la que se suspende una escritura de compraventa.

##### Hechos

###### I

Mediante escritura otorgada el día 29 de mayo de 2009, ante el Notario de Olot, don Ángel Arregui Laborda, bajo el número 965 de protocolo, la sociedad inmobiliaria Puigsacalm, S. A, declarada en situación de concurso de acreedores voluntario (conservando el deudor las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores mediante su autorización o conformidad), vendió a la sociedad Saticem Gestió S. L. U. la finca registral 6445 de Olot con subrogación de crédito hipotecario. En la transmisión de la finca intervinieron los tres administradores concursales para autorizar y dar su conformidad a la venta, resultando del título lo siguiente: «fan constar els compareixents que la present venda no requereix autorització judicial al tractar-se d'un acte de disposició inherent a la continuació de l'activitat empresarial de la concursada, el que és especialment ratificat pels interventors conforme al que disposen els articles 43 i 44 de la Llei 22/2003, de 9 de julio, i formar part la finca venuda de las existències de la Societat».

Pese a dicha manifestación, la autorización judicial fue solicitada, según resulta de la escritura, habiéndose concedido la misma por Auto de 4 de mayo de 2009, cuya copia se incorpora al título calificado como documento unido, sin firma alguna salvo la de uno de los administradores concursales.

###### II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Olot el día 29 de mayo de 2009, causando el asiento 2.606 del Diario 89. Dicho documento fue retirado el mismo día y devuelto al Registro el 6 de julio siguiente y fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, la Registradora de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción de la compraventa, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Primero.—Con fecha 29 de mayo de 2009 fue presentada en este Registro de la Propiedad una escritura pública autorizada por el Notario de Olot, don Ángel Arregui Laborda, el 29 de mayo de 2009, en la que la sociedad Inmobiliaria Puigsacalm, S.A, vendía a la sociedad Saticem Gestió, SLU la finca registral 6445 del término de Olot. Dicho documento causó el asiento 2.606 del Diario 89, se retiró el mismo día de su presentación y fue devuelto el 6 de julio. Segundo.—La sociedad vendedora ha sido declarada en situación de concurso de acreedores voluntario, tal y como resulta de los Libros del Registro. En la transmisión de la finca han intervenido los administradores concursales para autorizar y dar su conformidad a la presente venta. Del título referido resulta «fan constar els compareixents que la present venda no requereix autorització judicial al tractar-se d'un acte de disposició inherent a la continuació de l'activitat empresarial de la concursada, el que és especialment ratificat pels interventors conforme

al que disponen els articles 43 i 44 de la Llei 22/2003, de 9 de julio, i formar part la finca venuda de las existencias de la Societat». Pese a dicha manifestación, para dicha venta se solicitó autorización judicial, tal y como resulta de la escritura, habiéndose concedido la misma por auto de 4 de mayo de 2009, cuya copia se incorpora al título calificado, pero sin que se haya aportado y exhibido ante el Notario el oportuno testimonio expedido por el Secretario Judicial. Por todo ello, entendiendo que existe una incongruencia entre el hecho de haber solicitado la referida autorización y la posterior manifestación hecha por los administradores concursales de que la misma es innecesaria por tratarse de un supuesto contemplado en la excepción que resulta de los preceptos antes citados, resulta necesario aportar el original de dicho auto, a través de la presentación del oportuno testimonio judicial. Fundamentos de Derecho: El defecto alegado se fundamenta en el principio hipotecario de titulación formal recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y el artículo 145-1 de la L.E.C, referida a la fe pública judicial, que señala que «corresponde al Secretario Judicial, con carácter de autoridad, dar fe de las actuaciones procesales que se realicen en el tribunal o ante éste donde quiera que se constituya, así como expedir copias certificadas y testimonios de las actuaciones no secretas ni reservadas a las partes interesadas». Resuelvo. Suspender el presente documento por las razones advertidas. (Sigue pie de recursos). Olot, a veintitrés de julio de dos mil nueve. La Registradora. Firma ilegible.»

## III

Don Ángel Arregui Laborda, en su calidad de Notario autorizante, interpone recurso mediante escrito presentado el día treinta y uno de agosto de dos mil nueve, alegando: 1) Que existe discrepancia entre los hechos alegados por la Registradora (centrados en la incongruencia de haberse solicitado autorización judicial y manifestar los administradores en la escritura que no es necesaria) y los fundamentos de derecho (corresponde al Secretario Judicial expedir las certificaciones y testimonios de las actuaciones procesales), en los cuales aquella no argumenta la necesidad de autorización judicial, ni afirma que ésta sea necesaria; 2) Que lo trascendente no es dilucidar a quién corresponde expedir las copias y testimonios de los autos judiciales, sino si es o no necesaria la autorización judicial para verificar la venta que se realizó, y si no es necesaria, no puede la Registradora exigir que se acredite, aun cuando se haya obtenido; 3) Que teniendo en cuenta el objeto de la sociedad vendedora –que según la propia escritura es «la construcción, promoción, financiación, venta y explotación de obras urbanas de toda clase, edificios, locales comerciales y viviendas tanto libres como de protección oficial...»– no es necesaria la citada autorización judicial, conforme a los artículos 43 y 44 de la Ley Concursal 22/2003 de 9 de julio, dado que artículo 43 exceptúa de la misma a los actos de disposición de bienes cuando dichos actos se encuentren dentro de la actividad profesional o empresarial del deudor y el artículo 44 señala que en caso de intervención, y con el fin de facilitar la continuación de la actividad profesional o empresarial del deudor, la administración concursal podrá determinar los actos u operaciones propios del giro o tráfico de aquella actividad, que por razón de su naturaleza o cuantía, quedan autorizados con carácter general; 4) En definitiva, que no siendo necesaria la autorización judicial para la venta, no tiene que ser acreditada ni puede ser exigida para su inscripción, aún cuando por los motivos que fuere se hubiese obtenido.

## IV

La Registradora emitió su informe el día 5 de septiembre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1216 y 1218 del Código Civil, 3, 18 y 257 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario, 145 n.º 1.317 n.º 1 y 319 n.º 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 251 del Reglamento Notarial, 43 y 44 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y la Resolución de 6 de junio de 2006.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es inscribible una escritura de compraventa de una finca perteneciente a una sociedad declarada en concurso de acreedores voluntario, habiendo interviniendo los administradores concursales para dar su conformidad, manifestando no ser necesaria la autorización judicial. De la escritura calificada resulta, sin embargo, que dicha autorización fue concedida, insertándose en la misma una copia del correspondiente auto judicial autorizador, sin firma del Juez, pero no testimonio formal del citado auto, testimonio que el Registrador entiende necesario conforme al principio hipotecario de titulación formal del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente centra su argumentación en la cuestión relativa a si es o no necesaria la autorización judicial en un caso como el presente, entendiéndose que no lo es y que, por tanto, no puede exigirse la acreditación de algo que no es necesario, aunque se haya concedido. Por ello considera incongruente la nota de calificación de la Registradora, que no señala como defecto la ausencia de autorización judicial sino su falta de acreditación fehaciente.

2. Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, al regular la incidencia de la apertura del concurso en las facultades patrimoniales del deudor, en el caso concreto del concurso voluntario, parte del principio de conservación por aquél de sus facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, sin perjuicio del sometimiento de su ejercicio a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad (cfr. artículo 40 n.º 1), y de ciertas restricciones derivadas del principio de la conservación de la masa activa del concurso. Entre estas limitaciones destaca la imposibilidad de enajenar o gravar los bienes y derechos que integran la masa activa sin la previa autorización del Juez hasta la aprobación judicial del convenio o la apertura de la liquidación, según impone el párrafo segundo del artículo 43 de la Ley Concursal. Ahora bien, de tal limitación, el párrafo tercero del mismo artículo exceptúa los actos de disposición inherentes a la continuación de la actividad profesional o empresarial del deudor en los concretos términos fijados por el artículo 44 de la misma Ley, el cual tiende a facilitar la continuación de dicha actividad permitiendo que la administración concursal pueda determinar «los actos u operaciones propios del giro o tráfico de aquella actividad que, por razón de su naturaleza o cuantía, quedan autorizados con carácter general».

En el caso al que se refiere el presente expediente, resulta de la propia escritura que la autorización judicial fue solicitada por los administradores concursales, y que la misma fue concedida por el auto cuya copia se inserta. Por lo tanto, el Juez del concurso no consideró innecesaria dicha autorización, lo que parecería presumir que el acto de disposición autorizado no entra dentro del giro o tráfico propio de la actividad profesional o empresarial del concursado que, por razón de su naturaleza y cuantía, puede quedar autorizado con carácter general, según el artículo 44 n.º 2 de la Ley Concursal antes citado. Por ello, siendo evidente que la autorización fue concedida y no dispensada, resultaría lógico pedir que se acredite dicha autorización en la forma fehaciente.

3. Si se partiera de esta distinción (cfr. Resolución de 6 de junio de 2006) entre quien adopta la decisión de trascendencia registral, que habrá de ser en todo caso el Juez o Tribunal, y la documentación de tal decisión, el artículo 145 n.º 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 13/2009, 3 de noviembre, dispone que «Corresponde al Secretario judicial, con exclusividad y plenitud, el ejercicio de la fe pública judicial en las actuaciones procesales», y en concreto «Expedirá certificaciones o testimonios de las actuaciones judiciales no declaradas secretas ni reservadas a las partes, con expresión del destinatario y el fin para el cual se solicitan».

El testimonio de una resolución judicial, en este caso un auto, es título público a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria (bien sea como título principal, o, como es el caso, como complementario), pues según los artículos 1.216 del Código Civil y 317-1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él (cfr. artículo 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios

harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso intervengan en ella (cfr. artículo 1.218 del Código Civil).

En consecuencia, en aquellos casos en que resulte necesaria la autorización judicial para los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso, será preciso para obtener su inscripción registral que se acredite ante el Registrador la obtención del oportuno auto autorizador, por medio del correspondiente testimonio extendido por el Secretario Judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo, aún cuando, como ocurre en el presente caso, no conste la firma del Juez.

4. Ahora bien, una vez afirmado lo anterior, lo que sucede en este caso es que, negada la necesidad de la autorización judicial por los administradores concursales en la propia escritura al afirmarse que la venta documentada constituye un acto inherente a la continuación de la actividad empresarial de la concursada, la Registradora, frente a ello, se limita a señalar en su nota de calificación la incongruencia existente entre el hecho de haber solicitado la autorización y la posterior manifestación hecha por los administradores concursales de que la misma es innecesaria, por lo que considera necesario aportar el testimonio judicial del auto. No se contiene en la nota de calificación ningún otro argumento o fundamento que justifique la exigibilidad legal de la autorización judicial, en atención a la concurrencia o no concurrencia de los presupuestos legales que habilitan su exención, exigibilidad de la autorización que por ser un «prius» de su documentación fehaciente constituye una condición previa a la exigibilidad de esta última. Por ello, en los términos en que ha sido formulada, no puede confirmarse la calificación recurrida.

Esta Dirección ha acordado revocar la nota de calificación recurrida y estimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 8 de junio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.