

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11619 *Resolución de 6 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento.*

En el recurso interpuesto por don I. M. G., Abogado, en nombre y representación de la sociedad «Exacorp One, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento.

Hechos

I

Mediante auto de adjudicación, dictado el día 22 de diciembre de 2014, en el procedimiento de concurso ordinario número 634/2012, seguido ante el Juzgado de lo Mercantil número 12 de Madrid, se decretó la adjudicación de la finca registral número 13.387 a favor de «Exacorp One, S.L.», en los siguientes términos: «1.º-Adjudico la finca a favor de Exacorp One S.L. (...) de modo que el presente auto constituye título y modo, a efectos de la transmisión de la propiedad, y título inscribible en los registros públicos correspondientes».

II

Presentado testimonio del citado auto, expedido el día 26 de marzo de 2015, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad número 27 Calificado el precedente documento, dentro del plazo legal, se deniega la inscripción ordenada, por los siguientes motivos: El precedente documento no constituye en ningún caso título traslativo inscribible. Dicho título lo constituirá el pertinente negocio traslativo –debida y fehacientemente documentado– que con arreglo a las previsiones del plan de liquidación aprobado, otorgue la Administración Concursal y el adquirente de los bienes (arts. 609 Cc, 1 y 2 LH, 148 y 149 Libre de Cargas). Este auto solo tiene valor de autorización judicial de la venta del negocio del concursado, en los términos previstos, en tanto que desarrollo y complemento del plan de liquidación; pero en modo alguno sustituye al propio negocio traslativo a otorgar por la Administración Concursal del concursado y el pretendido adquirente. Contra esta calificación cabe recurso (...) Madrid a 17 de abril de 2015. La registrador (firma ilegible).»

III

De conformidad con las previsiones del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se instó la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la misma Ley. La registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 2, doña Margarita Zozaya Casado, que fue designada sustituta, confirmó la calificación emitida el día 10 de junio de 2015.

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de julio de 2015, don I. M. G., Abogado, en nombre y representación de la sociedad «Exacorp One, S.L.», interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: «(...) Primero.—Existencia de defectos formales en la calificación negativa recurrida. Infracción del artículo 19 bis de la LH. De forma previa al análisis y argumentación de fondo del presente recurso, debe ponerse de manifiesto la existencia de defectos formales en la calificación recurrida que, a juicio de esta parte, deberían ser suficientes para anular la Calificación Recurrida. Conforme al artículo 19 bis, párrafo segundo, de la LH, las calificaciones negativas emitidas por el Registro de la Propiedad deben observar ciertos requisitos formales. Así, se indica que: (i) deberá estar firmada por el Registrador, (ii) deberán constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias, así como su motivación jurídica, (iii) dichas causas deberán estar ordenadas en hechos y fundamentos de derecho; y (iv) deberá indicarse expresamente los medios de impugnación, el órgano ante el que se pueda recurrir y el plazo para interponer el recurso concreto. Reseña la resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (la “DGRN”), de 3.VII.2014 (RJ 2013, 5794) que estima un recurso gubernativo, con base en la falta de motivación suficiente de la nota de calificación y, por tanto, revocándola». Continúa afirmando que la calificación recurrida se limita a afirmar que el auto de adjudicación, dictado a favor de «Exacorp One, S.L.», no constituye título traslativo de la propiedad e inscribible. «La resolución no desarrolla jurídicamente las causas denegatorias alegadas, limitándose simplemente a indicar entre paréntesis “arts. 609 CC., 1 y 2 LH, 148 y 149 Libre de Cargas”, sin indicar tan siquiera a que norma corresponden los preceptos 148 y 149 indicados—que entiende se refiere a la Ley Concursal— y sin expresar a que se refiere con “Libre de Cargas”. Por otro lado, la Calificación Recurrida tampoco recoge la estructura de derechos y fundamentos de derecho que impone el art. 19 bis de la LH, sino que aparecen los preceptos citados entremezclados entre los únicos dos párrafos de la resolución». Concluye señalando que se ha producido indefensión, al no motivar suficientemente las causas denegatorias alegadas. «Segundo.—El auto que ordena la adjudicación del inmueble en el marco de la fase de liquidación concursal (procedimiento de ejecución forzosa colectiva), debe constituir título y modo a efectos de la tradición (art. 609 CC) y, en consecuencia, ser el testimonio título inscribible a efectos de operar el cambio de titularidad dominical sobre la finca (art. 674 LEC) (...) En efecto, al igual que ocurre en los procedimientos de apremio, seguidos en el marco de la ejecución singular (art. 4.1 CC), el testimonio del Auto de Adjudicación, junto con el mandamiento correspondiente, deberá ser suficiente para causar la inscripción del dominio a favor del adjudicatario en el Registro de la Propiedad (art. 674 LEC). Cabe recordar, en este sentido, que la disposición final quinta de la Ley Concursal, que no dispone ninguna norma especial al respecto, (únicamente en fase común ex art. 43.2 LC, pero no en la fase de liquidación), establece la aplicación supletoria de la Ley de Enjuiciamiento Civil (...) La Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (“LC”), establece ciertamente en su artículo 43.2 que el juez del concurso podrá autorizar actos de disposición del concursado que excedan de su objeto social (cfr. arts. 43.3.3º y 44.1 LC). Sin embargo, una correcta interpretación de la Ley Concursal impide sostener que también rija semejante régimen en el marco de la fase de liquidación, donde el deudor ve enajenados sus bienes y derechos forzosamente (en definitiva, en la vía de apremio de un procedimiento de ejecución colectiva) para pagar con el producto a sus acreedores». Continúa el recurrente analizando las distintas fases del concurso: «La fase común en la Ley Concursal (...) Es una fase de mero trámite procesal, pero necesaria, pues la solución que se dé a la insolvencia del deudor común (y los derechos de los acreedores, e incluso la remuneración de la administración concursal) depende de la información que resulte del informe provisional y/o de los textos definitivos. La fase común engloba, así, las secciones tercera y cuarta del procedimiento concursal (art. 183 LC): (i) la determinación de la masa activa (incluyendo, entre otros extremos, las autorizaciones para la enajenación de bienes y derechos de la masa activa ex art. 43.2 y 76 a 83 LC); y (ii) la determinación de la masa pasiva (arts. 84 a 94 LC). Desde una perspectiva sustantiva, la declaración de concurso no afecta a la continuidad de la

actividad empresarial (art. 44 LC). La Ley Concursal presume, efectivamente, que la continuidad de la actividad empresarial es el modo idóneo de conservar el valor de la masa activa (art. 43 LC) en interés de los acreedores. Es decir, salvo que la administración concursal solicite el cierre total o parcial de la actividad empresarial (art. 44.4 LC), el legislador adopta, como solución por defecto, la continuidad de dicha actividad, asumiendo que el valor a distribuir a los acreedores se maximiza mediante explotación conjunta de los bienes y derechos, en lugar de realizarlos individualmente. Ahora bien, esta maximización del valor de la masa activa debe obedecer, en todo caso, a la función solutoria del concurso. De ahí que el artículo 43.2 LC establezca que el juez del concurso deba autorizar los actos de disposición que realice el concursado (sometido a intervención o suspensión) sobre los bienes y derechos que integran el inventario, en la medida en que dichos actos excedan del objeto social (el curso ordinario de los negocios del deudor) ex artículos 3.3.3.º y 44.1 de la Ley Concursal. Una vez recabada la autorización judicial correspondiente, el órgano de administración de la sociedad concursada, con la intervención de la administración concursal, o esta, en caso de suspensión del concursado en las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio (art. 40 LC), otorgara los contratos y llevara a cabo los actos oportunos. Sin duda alguna, si en el caso que nos ocupa, el inmueble en cuestión (...) hubiera sido enajenado durante la fase común, habría resultado necesario el otorgamiento de escritura, en la medida en que el juez del concurso se limita a autorizar la celebración del negocio jurídico (...) Frente al principio de conversación de la masa activa que informa la fase común (sección tercera), la fase de liquidación concursal, como una de las posibles soluciones a la insolvencia que integran la sección quinta, está encaminada a realizar el patrimonio del deudor para satisfacer con el producto obtenido a los acreedores (art. 148.1 LC). Todo ello, de conformidad con las reglas imperativas de prelación de pagos de la Ley Concursal (arts. 154 y ss. LC). Ello explica las consecuencias asociadas a la apertura de la liquidación concursal: (i) la conversión automática de todos los créditos en dinero; (ii) el vencimiento anticipado de los créditos aplazados; (iii) la disolución de la persona jurídica; (iv) y la suspensión del deudor en el ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, con la consecuente sustitución del órgano de administración o liquidación por la administración concursal. El deudor es el único legitimado para solicitar la apertura de la fase de liquidación (art. 142.1 LC), excepto en casos de suspensión de la actividad profesional o empresarial (arts. 44.4 y 142.3 LC) o de incumplimiento del convenio (arts. 142.2.II y 143.1.5.º LC). Desde un punto de vista sustantivo, la apertura de la fase de liquidación se produce (i) cuando el deudor no cuenta con el apoyo de sus acreedores para aprobar su propuesta de convenio –u otras alternativas–, o incumple el convenio judicialmente aprobado (arts. 124, 142 y 143 LC), o bien (ii) en virtud del derecho de libertad de empresa (art. 38 CE), cuando el deudor prefiere ver enajenado su patrimonio para pagar a los acreedores, antes que gestionar la empresa conforme a la propuesta de convenio que estos han votado mayoritariamente (art. 128.3 LC) –que constituye el caso residual–. En cualquiera de estas situaciones, con la apertura de la liquidación concursal, el deudor ve realizado forzosamente su patrimonio para pagar con el producto a los acreedores. Vale decir que la liquidación es una suerte de procedimiento de ejecución universal o colectiva, que incluye la correspondiente vía de apremio para realizar los bienes ilíquidos (como son los inmuebles) ex artículos 636 y siguientes de la LEC, mediante su venta judicial forzosa (individual o conjunta, como unidad económica en funcionamiento), y así poder pagar con el producto a los acreedores, de conformidad con las normas imperativas de prelación de pagos de la Ley Concursal (arts. 154 y ss. LC) (...) en el marco de un procedimiento de ejecución colectiva como es la fase de liquidación concursal, el deudor no está legitimado para proponer el plan de liquidación. Esta facultad corresponde a la administración concursal, a salvo de la necesaria aprobación del juez del concurso, quien puede decretar la aplicación de las reglas supletorias (arts. 148 y 149 LC). Como consecuencia de la propia situación de insolvencia, además, el producto de la realización de los bienes y derechos va destinado a los acreedores de la masa, a los privilegiados y, en su caso, a los ordinarios. La práctica no contempla casos donde cobren los acreedores subordinados ni

mucho menos los socios. Dicho de otro modo, el deudor ve enajenado su patrimonio forzosamente a favor de los acreedores. En efecto, fracasada la solución convencional, la maximización de la función solutoria pasa por realizar los bienes según el plan trazado por la administración concursal, que deberá de ser aprobado judicialmente. El deudor solo tiene trámite de alegaciones (art. 148.3 LC). De ahí que la liquidación concursal comporte un supuesto de venta judicial forzosa, en el marco de la vía de apremio de un procedimiento de ejecución colectiva. Y precisamente por ello, no resulta de aplicación a la sección quinta (fase de liquidación), la norma sobre la autorización judicial de la sección tercera (fase común) (...) Determinado que el procedimiento de liquidación concursal debe equipararse a un procedimiento de venta judicial forzosa, es necesario realizar una segunda reflexión, cual es que la ejecución forzosa tiene cabida dentro del concepto amplio de compraventa». Señala a continuación el recurrente distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, así como del Tribunal Supremo que reitera el carácter de compraventa de la ejecución forzosa. «Constituyendo la ejecución forzosa un supuesto de compraventa, queda por analizar, entonces, si la resolución judicial que ordena la transmisión de la propiedad a favor del rematante constituye título y modo, a efectos de la efectiva transmisión de la propiedad (art. 609 CC). A este respecto, la sentencia del Tribunal Supremo (sala primera) de 22.VII.2013 (RJ 2013, 5006; ponente: Antonio Salas), establece en su fundamento de derecho segundo que: “en un principio se vino entendiendo consumada la venta solo a partir del otorgamiento de la escritura pública (SSTS 1.IV.1960 y 20.II.1975), pero más recientemente se ha entendido que la consumación se produce desde la plena aprobación judicial del resultado de la subasta, pues existiendo título (aprobación de remate) y modo (adjudicación al rematante) el otorgamiento de la escritura pública no se requiere a los efectos de tradición” (...) Y siendo ello así, es evidente que el testimonio de la resolución judicial, con el mandamiento correspondiente, resulta título inscribible en el Registro de la Propiedad y, además, hábil para operar el cambio en la titularidad dominical de la finca, a partir de la inscripción oportuna». Reproduce a continuación los artículos 674.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 33 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 2005. «Aplicación analógica y supletoria del artículo 674 de la LEC». Continúa el recurrente afirmando que «procede la aplicación analógica del artículo 674 de la LEC (art. 4.1 CC). La identidad de razón es evidente, pues en ambos casos se trata de una venta judicial forzosa en el marco de un procedimiento de ejecución (en un caso singular y, en el otro, colectiva), donde el deudor ve enajenados sus bienes y derechos en la vía de apremio para pagar con el producto a los acreedores. La ratio en la liquidación concursal y en el procedimiento de ejecución hipotecaria es la misma. Tanto la liquidación concursal como la subasta hipotecaria (en general, la vía de apremio de la LEC, pues también cabe referirse al convenio de realización y a la venta a través de persona especializada), comprenden supuestos de ejecución forzosa (de venta judicial forzosa), donde el deudor ve enajenado su patrimonio para pagar con el producto a sus acreedores. Vale decir que la subasta de la unidad productiva es a la liquidación concursal, lo mismo que la subasta hipotecaria en el procedimiento de ejecución forzosa singular. En este caso, además, el auto de adjudicación es claro: se ordena la transmisión. No se limita a autorizarla, pues el deudor pierde la facultad de disposición a favor de sus bienes y la administración concursal cumple su función con la elaboración del plan de liquidación y la distribución del producto entre los acreedores, de conformidad con las normas imperativas de prelación de pagos (...) Subsidiariamente, cabe recordar que la disposición final quinta de la Ley Concursal (derecho procesal supletorio) establece que: “en lo no previsto en esta Ley será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil”. Como los artículos 148 y siguientes de la Ley Concursal no establecen ninguna especialidad al respecto, de nuevo resultaría de aplicación el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Cita el artículo 149.1.3.ª de la Ley Concursal. «Por tanto, en el caso del apremio de los inmuebles, la remisión debe entenderse realizada al artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que contempla el convenio de realización (venta directa), la venta a través de persona especializada y, como ocurre en este caso, la subasta (...) Y en

fin, el primer inciso del artículo 149.3 de la Ley Concursal hace referencia al auto que pueda ordenar “la transmisión de los bienes o derechos realizados”, como ha ocurrido en este caso, dado que el Auto de Adjudicación ha ordenado la transmisión de la Finca a favor de Exacorp One S.L. Cabe traer a colación, en este sentido, la resolución de la DGRN, de 23.V.201 (...) en cuyo fundamento de derecho cuarto se establece la remisión expresa que realiza el artículo 149.3 de la Ley Concursal, a favor del artículo 674 de la LEC». Continúa el recurrente destacando la calidad del auto de adjudicación, que no deja margen a la interpretación, manteniendo que la calificación debe efectuarse conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. «No cabe duda de que el Juzgado de lo Mercantil número 12 de Madrid ostenta competencia para dictar el Auto de Adjudicación. En cuanto a las formalidades extrínsecas del documento presentado, los Registradores deben centrarse en los requisitos de formalización y autenticidad. No se ha cuestionado que el Auto de Adjudicación cumpla con todos los requisitos de formalización y autenticidad», ni puede el registrador cuestionar el fondo del fallo, reproduciendo la constante doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en este sentido. «(...) es cierto que la ratio decidendi del Auto de Adjudicación puede resultar cuestionable en algún aspecto (en concreto, el fundamento de derecho quinto). En su razonamiento, el órgano jurisdiccional se muestra en cierto modo dubitativo sobre la posibilidad de dictar auto adjudicando la propiedad (como finalmente hace, no obstante). En efecto, con base en el artículo 708 de la LEC, el juzgador se plantea si es posible suplir la voluntad de las partes (...) Sin embargo, la vía de un procedimiento de ejecución forzosa consiste, precisamente, en realizar de forma forzosa los bienes y derechos ilíquidos del deudor para pagar con el producto a los acreedores. Y en este marco de venta judicial forzosa, la orden del juez suplente la declaración de voluntad del deudor (de nuevo: art. 674 LEC). Se trata de la esencia de los procedimientos de ejecución forzosa (dineraria), que, evidentemente, nada tienen que ver con la ejecución de sentencias de condena a obligaciones de hacer o no hacer (el ámbito de aplicación objetivo del artículo 708 de la LEC)». Continúa señalando que «cuando menos debería haberse procedido a cumplir el mandamiento de cancelación de las cargas anteriores, pues, a juicio de esta parte, el notario autorizante de la escritura no es competente para ello. Al no haberse procedido así, puede llegarse a la situación en la que se inscriba la nueva titularidad dominical de la finca antes de la cancelación de la hipoteca, lo que, a la postre, cuando se produjera la cancelación (conforme al mandamiento librado), purgaría también el derecho de propiedad, al ser posterior en el tiempo». Finaliza reiterando que no es necesario el otorgamiento de escritura por los motivos expuestos y solicita la revocación de la nota de calificación.

V

La registradora emitió informe y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 9.4.^a, 18, 19 bis, 20, 38, 82, 132, 258 y 326 de la Ley Hipotecaria; 8, 55, 90, 94, 115.4, 148, 149 y 155 de la Ley Concursal; 145, 317.1^o, 319.1 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51.9.^a, 33, 89 y siguientes, 100, 108 y 127 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003, 28 de mayo, 3 de julio y 9 de julio de 2013, 7 de febrero y 28 de octubre de 2014 y 30 de marzo y 9 de julio de 2015, entre otras, sobre forma y contenido de la nota de calificación, y las Resoluciones de 4 de mayo y 17 de diciembre de 2012, 15 de marzo, 28 de junio, 11 de julio, 2 de septiembre y 18 y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero, 5 de marzo, 1 de abril, 23 de mayo, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014 y 2, 6 y 8 de julio y 29 de septiembre de 2015.

1. En cuanto a la primera alegación contenida en el escrito del recurrente, conforme al artículo 19 bis, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, las calificaciones negativas emitidas por el Registro de la Propiedad deben observar ciertos requisitos formales. Entre otros deberán constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias, así como su motivación jurídica y dichas causas deberán estar ordenadas en hechos y fundamentos de Derecho, bien es cierto que la nota de calificación no aparece extendida con dicho orden. Tiene razón el recurrente respecto a la falta de requisitos formales de la nota de calificación, pero hay que analizar si a esto se une una deficiente motivación que pudiera determinar, como solicita, a la revocación de la nota. Cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General reiteradamente, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En el caso de este expediente, es cierto que la nota de calificación es escueta y que la registradora no se extiende en la motivación, pero no obstante lo anterior, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

2. Mediante el documento calificado, se pretende la inscripción de una adjudicación o venta directa de una finca en ejecución del plan de liquidación aprobado en un proceso concursal con base en el auto dictado por la magistrada-juez del Juzgado de lo Mercantil en el que se hace constar expresamente: «1º.-Adjudico la finca a favor de Exacorp One S.L. (...) de modo que el presente auto constituye título y modo, a efectos de la transmisión de la propiedad, y título inscribible en los registros públicos correspondientes». Considera la registradora que el auto no es sino la autorización de la transmisión y que no constituye en ningún caso título traslativo inscribible. Dicho título a su juicio lo constituirá el pertinente negocio traslativo –debida y fehacientemente documentado– que con arreglo a las previsiones del plan de liquidación aprobado, otorgue la administración concursal y el adquirente de los bienes.

El apartado cuarto del artículo 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, dispone que «la realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de

forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar».

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

En consecuencia, para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto 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 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).

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.

3. Sentado lo anterior, en el caso de este expediente se da la peculiaridad de que, de la lectura detenida del contenido del auto de adjudicación, resulta que la juez en su resolución no se limita, como entiende la registradora, a autorizar la enajenación sino que el auto es el vehículo directo de la transmisión de forma que pueda ser objeto de inscripción. La juez, a diferencia del supuesto contemplado en la Resolución de 29 de septiembre de 2015, en su extenso y razonado auto después de valorar la aplicación de los artículos 146 y siguientes de la Ley Concursal en su redacción anterior al Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, que es la aplicable a este caso, y después de analizar las circunstancias del procedimiento (destacando la transmisión de la unidad productiva, la firmeza del auto aprobatorio de la liquidación y la ratificación de la única oferta vigente, todo ello informado favorablemente por la administración concursal) señala que tanto la administración concursal como el ofertante solicitaron que el auto adjudicando la unidad productiva, en la medida que ordenase la adjudicación y no la autorizase únicamente, tuviera validez en los siguientes términos «... como título y modo a los efectos de la transmisión de la propiedad y el testimonio del mismo servirá perfectamente como título inscribible en los registros públicos correspondientes», todo ello justificado por la agilización de la adjudicación y la continuidad de la actividad productiva. La juez después de valorar que inicialmente debe autorizar las transmisiones y no sustituir la voluntad de las partes concluye que procede recoger la solicitud de las partes tal y como queda expresamente reflejado en el fallo que se ha reproducido literalmente en el fundamento segundo.

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 complementario), pues según los artículos 1216 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 1218 del Código Civil) En este caso, el título no puede sino calificarse como principal.

Hay que tener en cuenta además la limitación de la calificación registral de documentos judiciales que no puede incidir sobre el fondo de la resolución ex artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Por todo ello, en este concreto supuesto y dados el contenido del auto y la literalidad del fallo judicial procede revocar el defecto apreciado.

No cabe finalmente entrar en la valoración de si el auto contiene todos los elementos necesarios para provocar la inscripción o el hecho de que no conste en el Registro la cesión del crédito del acreedor que consta a inscrito al actual acreedor, que si acreditó su adquisición en sede judicial, cuestiones todas ellas que no han sido objeto de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 6 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.