

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5475 *Resolución de 25 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a inscribir una escritura de venta de bienes de una entidad declarada en concurso de acreedores.*

En el recurso interpuesto por don Jacobo Savona Romero, notario de Isla Cristina, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, a inscribir una escritura de venta de bienes de una entidad declarada en concurso de acreedores.

Hechos**I**

En virtud de escritura otorgada el día 14 de julio de 2015 ante el notario de Lepe, don Federico Salazar Martínez, como sustituto por incompatibilidad de don Jacobo Savona Romero, notario de Isla Cristina, los administradores concursales de la sociedad «Arance Huelva, S.A.», en situación de liquidación como consecuencia del procedimiento concursal, venden tres locales comerciales propiedad de esta entidad por el procedimiento de venta directa.

II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 9 de diciembre de 2015, causando el asiento 200 del Diario 172. La misma fue objeto de calificación, siendo denegada la inscripción en atención a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Registro de la Propiedad de Lepe El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 15 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos. I. No consta haberse acreditado ante el Notario autorizante de la escritura la representación alegada por el Administrador concursal don J. L. B. G. I., por cuanto no consta que se haya exhibido al Notario autorizante la correspondiente documentación auténtica de la que dimanar. II. Resulta incongruente el juicio de suficiencia insertado por el Notario autorizante respecto a las facultades del Administrador concursal “Cerámicas del Foix, S.A.”, puesto que en la credencial de dicho Administrador concursal, expedida por el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Sevilla, e inserta en la escritura, resulta que las facultades de la administración son las de “Intervención, autorizando o dando su conformidad a los actos de disposición y administración del deudor, respecto de su patrimonio”, por lo que no resulta de dicho documento que el citado Administrador concursal tenga facultades para vender, por lo que para proceder a la inscripción de la compraventa, será necesario acreditar las facultades del citado administrador para tal acto o consentimiento de la entidad vendedora. III. No se acredita que el auto por el que se aprueba el Plan de liquidación inserto en la escritura, sea firme. IV. La diligencia de ordenación del Secretario de fecha 15 de Junio de 2015, inserta en la escritura, por la que se ordena el traslado y publicidad de la oferta que motiva la venta, y de la que no se acredita su firmeza, carece de sello y rúbrica, lo que genera dudas sobre su autenticidad. V. El contenido de la escritura calificada no se ajusta a la oferta de adquisición de fecha 6 de Mayo de 2015, inserta en la misma, ya que dicha oferta es para la adquisición de un inmueble, identificado como “local comercial, sito en (...) de Isla Cristina”, y en la escritura se transmiten tres locales sitios en (...) de Isla Cristina. Fundamentos de Derecho I.

Establece el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria –Formas extrínsecas–: Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El artículo 98 de la Ley 24/2001, relativo al juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario, dispone en su apartado 1, que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. Y en su apartado 2, añade: La reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título reseñado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación. La Resolución de 12 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación del referido artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, respecto de los títulos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en sus fundamentos de derecho, dice: ... 8. En definitiva, el mencionado artículo 98, en su apartado 1, explicita con rango de ley una doble exigencia que ya se imponía, reglamentariamente, al Notario autorizante; por una parte, la necesidad de reseñar siempre el documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada –como exigía ya el artículo 164 del Reglamento Notarial–, y, por otra, la obligación de expresar que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato de que se trate (como resultaba ya del artículo 145 de dicho Reglamento, al disponer que “el Notario no sólo deberá excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial”, “cuando la representación del que comparezca en nombre de tercera persona, natural o social, no esté legítimamente acreditada o no le corresponda por las leyes”)... Este sistema de reseña del documento acreditativo y expresión de la valoración de suficiencia de la representación es imperativo, por cuanto la Ley lo impone como obligación y no como facultad del Notario autorizante, de modo que una y otra exigencia son, en todo caso, imprescindibles y no quedan cumplidas por la mera transcripción o incorporación, total o parcial, del documento representativo aportado con omisión de la expresión de dicha valoración. En la línea apuntada en la anterior resolución, la Dirección General de los Registros y del Notariado, ha insistido en lo dicho, así en el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras más recientes, como las de 29 de septiembre de 2005, publicadas en el BOE el 28 de octubre de 2005, “para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia. Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña

identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Juicio de suficiencia de las facultades representativas del apoderado a que impone obligatoriamente, al Notario, el artículo 98 de la Ley 24/2001, que es distinto y diferente al juicio que, de forma imperativa, impone el artículo 156, apartado 8, del vigente Reglamento Notarial. Las diferentes resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de manera continua y constante establecen, con claridad meridiana, que en materia de representación el Notario autorizante obligatoriamente tiene que expresar su juicio de suficiencia, respecto de las facultades otorgadas por el representado al representante para realizar el acto o negocio que se instrumentaliza. La expresión de ese juicio de suficiencia es imperativa. El hecho de que el Notario transcriba una o varias facultades del apoderado no es supletorio del referido juicio. La transcripción de facultades podrá ser incluso conveniente toda vez que es la base objetiva sobre la que se basa el juicio, subjetivo, que efectúa el interprete, (el Notario que autoriza el documento). Pero a tenor de las resoluciones de la dirección general de los Registros y del Notariado, la transcripción no suple la falta de emisión del juicio por parte del funcionario autorizante del documento. Asimismo esta interpretación ha sido nuevamente confirmada por la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante resoluciones de 12 y 13 de septiembre de 2006 (BOE de 6 de octubre de 2006), en las que la DGRN confirma la calificación, pues, para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar; por lo que deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia, referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas. La DGRN resuelve, en definitiva, que el juicio de capacidad no embebe al de suficiencia de las facultades representativas y que no puede ser sustituido por la transcripción de éstas o el acompañamiento del poder. Se trata de un defecto de forma extrínseca del documento, imperativo y no sustituible por la transcripción de facultades, pues, si no, no se cumpliría con los requisitos exigidos por la legislación notarial respecto del juicio notarial de capacidad y legitimación de los otorgantes. Aunque este criterio es anterior, considera el Centro Directivo que ha sido confirmado por la reciente modificación de este precepto legal (art. 98) llevada a cabo por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre. La dirección General de los Registros y del Notariado mediante Resolución de 20 de septiembre de 2006, ha insistido en la obligatoriedad de dicho juicio y que el mismo se realice a la vista de la documentación auténtica aportada al notario, en sus fundamentos de derecho dice: "De cuanto antecede resulta que, según la letra y la ratio del mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001, la exigencia relativa al juicio notarial de suficiencia de la representación es aplicable no sólo en los casos de actuación mediante apoderamiento, sino también en supuestos de representación legal u orgánica (sin que, respecto de esta última constituya obstáculo el hecho de que sea ilimitable frente a terceros el ámbito legal del poder representativo). Y, por otra parte, es imprescindible que la representación orgánica también se acredite mediante 'documento auténtico' que se haya aportado al Notario autorizante, como exige el mencionado precepto legal...". Reiterando la doctrina expresada las resoluciones de 19 de marzo y de 6 de noviembre de 2007, han resuelto que dado que el juicio de suficiencia de la representación alegada ha de efectuarlo el notario sobre la base del documento auténtico que le haya sido exhibido, ha de ser especialmente cuidadoso en la redacción de la escritura, tal y como en general le exige el art. 148 del Reglamento Notarial. Por ello no es suficiente que diga que la representación

le ha sido acreditada mediante “copia” del documento representativo, sin precisar de qué copia se trata. Dispone el artículo 166 del Reglamento Notarial según redacción dada por Real Decreto 45/2007, que: En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164 el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación. En los supuestos en que el documento del que resulte la representación figure en protocolo legalmente a cargo del notario autorizante, la exhibición de la copia auténtica podrá quedar suplida por la constancia expresa de que el apoderado se halla facultado para obtener copia del mismo y que no consta nota de su revocación. Por último es de reseñar la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 2013, que establece que “En este sentido, la citada sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1989 afirma que: ‘Es doctrina reiterada de esta Sala, recogida en numerosas sentencias, la de que, tanto en el caso del artículo 1259.2.º del Código Civil como en el caso del artículo 1727.2.º del mismo cuerpo legal, la posterior ratificación del contrato tiene eficacia retroactiva entre las partes contratantes con lo que sus efectos se entenderán válidos y plenamente existentes al momento de la celebración por el representante del negocio en cuestión; ahora bien, tal eficacia retroactiva no puede afectar a los terceros que durante el tiempo de pendencia del contrato dispositivo adquirieron del primitivo dueño algún derecho incompatible con la nueva propiedad y así se reconoce por la doctrina científica y se desprende de la jurisprudencia de esta Sala, que en la Sentencia de 31 de enero de 1978,... de donde se sigue que la ratificación posterior al mandamiento de embargo y su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad no producirá efectos con carácter retroactivo frente al acreedor que obtuvo el embargo y en este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo de 1953’. En el mismo sentido se pronuncia la más reciente Sentencia del mismo Tribunal de 22 de octubre de 1999. Y este mismo criterio es asumido, como no podría ser de otro modo, por la doctrina de este Centro Directivo, y en este sentido se pronuncia, entre otras, la Resolución de 2 de diciembre de 1998, según la cual ‘de conformidad con lo previsto en los artículos 1259 y 1727 Código Civil, esa nulidad de lo actuado con poder insuficiente, no excluye la posibilidad de ratificación por el representado..., si bien es evidente que la misma no puede retrotraer su eficacia al tiempo de la celebración del autocontrato, cuando ello perjudique los derechos o legítimos intereses de un tercero. Del mismo modo que sin ratificación expresa o tácita, lo actuado por el representante con poder insuficiente no producirá ningún efecto en la esfera jurídica del representado, y ello sin necesidad de obtener una declaración judicial de nulidad de un acto que hasta entonces se reputaría válido (cfr. arts. 1725 y 1727 Código Civil), tampoco puede pretenderse, en perjuicio de tercero, una eficacia retroactiva por la ratificación; se opone a ello no sólo el rechazo jurídico de la injustificada posición de ventaja que así adquirirá el representado sino, sobre todo, la regla básica de inexistencia de contrato sino desde que media, entre otros elementos sustanciales, el consentimiento de los contratantes (cfr. arts. 1261 y 1262 Código Civil), produciéndose sus efectos a partir del momento de su perfección (cfr. art. 1258 Código Civil)’”... En los supuestos de negocio otorgado en representación de otro sin poder o con poder insuficiente el Código Civil considera que el negocio es nulo. Su posible ratificación ha llevado a considerar estos negocios bien como nulos, pero con una nulidad susceptible de convalidación; bien como negocio inexistente en tanto no se ratifique; o bien, por último, como un negocio sujeto a la “conditio iuris” de la ratificación (cfr. Resolución de 25 de mayo de 2007). Cualquiera que sea la posición que se adopte, se trata de un negocio incompleto en el momento de la presentación del título,

con eficacia inter partes desde el momento que se produzca la ratificación y con inoponibilidad a terceros que hayan adquirido algún derecho en el ‘medio tempo’”. II. Artículo 98 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social de 27 de diciembre de 2001, reformado en su punto 2, por la Ley 24/2005, de 18 de Noviembre, de reforma para el impulso de la productividad, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 2010, y 13 de febrero de 2012, entre otras, sentencia de 23 de septiembre de 2011 de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo, y artículos 1.259, 1.714 y 1.727 del Código Civil. Establece el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria: Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El artículo 98.1 de la Ley 24/2001, relativo al Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario, dispone en su apartado 1, que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. Y en su apartado 2, añade: La reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación. En cuanto a dicho juicio notarial de suficiencia, téngase presente lo resuelto por la Sentencia, firme, de cuatro de febrero de dos mil nueve, de la Audiencia Provincial de Málaga, sección sexta, Rollo de apelación civil número 557/2008, que revoca la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número catorce de Málaga de 10 de diciembre de 2007 en autos de juicio verbal número 1500 de 2005, dejando sin efecto la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de cuatro de octubre de dos mil cinco. En el caso que ocupó dicha resolución y las referidas sentencias, la cuestión de fondo sustantiva que se suscitó en el pleito fue la concerniente a la determinación de la suficiencia de facultades representativas para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en la escritura, en la que el notario autorizante realizó el siguiente juicio notarial de suficiencia “resulta que está facultado para adquirir toda clase de bienes inmuebles, con las condiciones que estimen pertinentes”, llevando a cabo la adquisición de no de un inmueble sino de una cuota indivisa del mismo; en base a ello el Registrador de la Propiedad, calificó el documento en el sentido de que no se consideraban suficientes las facultades que resultan de la reseña del poder que hace el Notario autorizante del título. En el recurso interpuesto ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dicho centro directivo estimó el recurso interpuesto y revocó la calificación del Registrador, ya que “el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado. Carece, por tanto, de virtualidad alguna el obstáculo manifestado por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y debiendo calificar el Registrador si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido, en el presente caso no puede entenderse que exista incongruencia por el mero hecho de que al incluir dicho juicio de suficiencia el Notario haya expresado que está facultado el apoderado para adquirir bienes inmuebles, sin especificar además que según dicho poder pueda también adquirir participaciones indivisas de los mismos”. La Audiencia deja sin efecto dicha resolución dada la insuficiencia de poder utilizado al no amparar la adquisición de participaciones indivisas, aún existiendo juicio notarial de suficiencia, siendo ajustada a derecho la calificación registral que suspendió la inscripción por tal motivo. Y en el mismo

sentido se pronuncian las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 2010, y 13 de febrero de 2012, entre otras, o la sentencia de 23 de septiembre de 2011 de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo, antes citadas. III. Artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que se establece que “Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno...” IV. Artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 33, 34 y 100 de su Reglamento, 1.280 del Código Civil, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de abril de 1972, 15 de marzo de 2006 y 11 de julio de 2011, entre otras, estableciendo que “la ausencia de sello del Juzgado o Tribunal constituye una formalidad extrínseca del documento que genera dudas sobre la autenticidad del mismo y por lo tanto v de acuerdo con el citado art. 100 RH calificable por el registrador”. Además, la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado en dicho sentido en sus resoluciones de 18 de octubre de 1989 o 9 de abril de 2010, entre otras, que establecen que “es principio básico de nuestro Derecho hipotecario que, como regla general, sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro”. V. Principios de determinación y especialidad, que imponen la exacta determinación de todos los datos que consten en la inscripción, impidiendo el acceso al Registro de datos contradictorios o poco claros, y en dicho sentido el artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. En su virtud, acuerda denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por los defectos insubsanables de: I. No acreditarse las facultades del Administrador concursal don J. L. B. G. I., al no haber sido exhibido al Notario autorizante el título auténtico de las que resultan; y II. Resultar incongruente el juicio de suficiencia efectuado por el Notario autorizante respecto a las facultades del Administrador concursal “Cerámicas del Foix, S.A.” con las facultades de administración que resultan de la credencial de dicho Administrador concursal, y no constar el consentimiento de la entidad vendedora; y por los defectos subsanables de: III. No acreditarse la firmeza del auto por el que se aprueba el plan de liquidación; IV. Existir dudas sobre la autenticidad de la diligencia de ordenación del Secretario de fecha 15 de junio de 2015, por carecer de sello y rúbrica; y V. No ajustarse el contenido de la escritura a la oferta de adquisición, ya que dicha oferta es para la adquisición de un local comercial, sito en (...) de Isla Cristina, y en la escritura se transmiten tres locales sitos en (...) de Isla Cristina. Contra la nota de calificación negativa (...) Lepe, veintiocho de diciembre del año dos mil quince El registrador (firma ilegible) Fdo: Miguel Verger Amengual».

III

Contra la anterior calificación, don Jacobo Savona Romero, notario de Isla Cristina, mediante escrito, de fecha 27 de enero de 2016, interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado con arreglo a los siguientes argumentos: «Hechos 1.º) Con fecha 14 de julio de 2015, bajo el número 570 de mi protocolo, fue autorizada por D. Federico Salazar Martínez, notario de Lepe –hoy jubilado–, actuando en sustitución y por incompatibilidad de quien suscribe, escritura de compraventa por la que los administradores concursales de la sociedad vendedora, en fase de liquidación y con plan de liquidación aprobado, procedieron a enajenar mediante venta directa –por estar así previsto en el citado plan– los inmuebles que en dicha escritura se describen, los cuales se encuentran libres de cargas y gravámenes. Consta en la citada escritura que dicha sociedad fue declarada en concurso voluntario de acreedores por “Auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Sevilla, de fecha 7 de marzo de 2012 (BOE de 27 de marzo 2012) Y mediante Auto del mismo Juzgado de fecha 30 de enero de 2013, se declaró finalizada la fase común del procedimiento

concurzal y se ordenó la apertura de la fase de liquidación”. Asimismo, respecto de la intervención de los administradores concursales se hace constar en lo que aquí interesa lo siguiente: “don J. L. B. G. I. actúa en su condición de administrador concursal, cargo para el que fue nombrado en el mismo Auto de Declaración de Concurso Voluntario antes reseñado...”, que “don T. G. R. interviene como persona física representante del otro administrador concursal, ‘Cerámicas del Foix, S.A.’, que nombró para dicho cargo al profesional del área económica de la entidad ‘Ernst & Young, S.L.’, la cual a su vez ha designado a tal fin al Sr. G. R., aquí compareciente, todo ello en virtud de Auto del citado Juzgado de fecha 2 de julio de 2012. Me exhibe su correspondiente credencial expedida por el Juzgado, de la que deduzco fotocopia que incorporo a esta matriz.”, y que “Los Sres. mencionados actúan mancomunadamente en el ejercicio de su cargo, de conformidad con el art. 35 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Están facultados para este acto en virtud de las atribuciones inherentes a su cargo para la fase de liquidación del concurso, y por estar prevista la venta directa de los bienes inmuebles del concursado en el correspondiente Plan de Liquidación, aprobado por Auto del Juzgado antes mencionado de fecha 17 de mayo de 2013. Me exhiben dicho Auto así como una copia del Plan de Liquidación, de los que deduzco fotocopias que incorporo a esta matriz.”. Asimismo, se recoge la siguiente manifestación de los administradores concursales: “Declaran dichos Sres., bajo su responsabilidad, haberse observado todas las formalidades previstas en el Epígrafe III, apartado 1, de dicho Plan de Liquidación, y la inexistencia de otras ofertas mejores que la referida.”. Tras lo cual, el notario autorizante emite su juicio de suficiencia de las facultades de dichos representantes en los siguientes términos: “Yo, el Notario, los considero según intervienen con facultades representativas suficientes para esta escritura de compraventa.”. 2.º (...) Fundamentos de Derecho 1.º–Primer defecto: no haberse acreditado ante el notario autorizante la documentación auténtica de la que dimana la representación de uno de los administradores concursales. La documentación auténtica que reclama la nota en este primer defecto no es otra que la respectiva credencial del administrador concursal (en adelante AC), pues aunque no la cita expresamente resulta del hecho indiscutible de no haberse formulado idéntica objeción respecto del otro AC cuya credencial sí fue aportada. Planteado así el presente defecto, a su examen debe concretarse el recurso en este fundamento jurídico por exigencias del art. 326 Ley Hipotecaria. Establece el art. 29.1 de la Ley Concursal que “... Aceptado el cargo, el secretario judicial expedirá y entregará al designado documento acreditativo de su condición de administrador concursal. Dicho documento acreditativo deberá ser devuelto al juzgado en el momento en el que se produzca el cese por cualquier causa del administrador concursal.”. No cabe duda, a la vista del precepto transcrito, que la posesión del correspondiente documento acreditativo o credencial expedido por el Juzgado, constituye en principio título legitimador suficiente para que la AC puede desenvolverse y actuar en el tráfico jurídico y económico, ejercitando las funciones propias de su cargo. Dicha posesión acreditará tanto el nombramiento, como la aceptación y vigencia de su cargo, debiendo quedar dispensado en principio el AC de toda otra prueba al respecto. Desde este punto de vista, la expedición de la credencial constituye un medio que viene a facilitar la actuación de la AC en el tráfico ordinario, al proveerle de un documento cuya exhibición en las relaciones jurídico-económicas constituye en principio prueba suficiente del desempeño de su cargo. Ahora bien, entrando ya en la cuestión que plantea la nota, ¿excluye dicho precepto que la representación de la AC pueda acreditarse por otros medios probatorios?, ¿tiene la credencial carácter de título legitimador exclusivo y excluyente del cargo de AC? Entendemos que la respuesta debe ser forzosamente negativa. No es sólo que dicho carácter excluyente tendría que resultar de modo expreso del precepto citado, lo que en modo alguno sucede, sino que la interpretación sistemática de la norma lleva justamente a la solución contraria. En primer lugar, el art. 23 de la Ley Concursal ordena la publicación de la declaración de concurso en el Boletín Oficial del Estado, haciendo constar –entre otros extremos– “la identidad de los administradores concursales”. En segundo lugar, el art. 24 Ley Concursal, bajo la rúbrica “Publicidad registral” establece, en su apartado 2, que: “Si el deudor fuera sujeto inscribible en el Registro Mercantil, serán objeto de inscripción en la hoja abierta a la entidad, preferentemente por medios telemáticos, los

autos y sentencias de declaración y reapertura del concurso voluntario o necesario, de apertura de la fase de convenio, de aprobación de convenio, la apertura de la fase de liquidación, la aprobación del plan de liquidación, la conclusión del concurso y la resolución de la impugnación del auto de conclusión, la formación de la pieza de calificación y la sentencia de calificación del concurso como culpable, así como cuantas resoluciones dictadas en materia de intervención o suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integran la masa activa. Cuando no constase hoja abierta a la entidad, se practicará previamente la inscripción en el Registro.” En la escritura objeto de calificación, al reseñar la base probatoria documental de la que dimana la representación del referido AC, consta expresa referencia al BOE en que fue publicada la declaración de concurso de la sociedad vendedora, en cuyo anuncio consta el nombramiento e identidad del Sr. B. G. I., haciéndose constar en la intervención que “fue nombrado para dicho cargo en el mismo Auto de Declaración de Concurso Voluntario antes reseñado”. Por otra parte, la escritura se otorga por la sociedad concursada una vez abierta la fase de liquidación, lo cual entraña –como después veremos– que los AC concentran –por cese del órgano de administración o liquidación– la entera gestión y representación de la sociedad, lo que presupone inevitablemente que tienen aceptado su cargo, pues sólo “Cuando en virtud de la eficacia del convenio, y conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 133, los administradores concursales hubieren cesado, el juez, acordada que haya sido la apertura de la liquidación, los repondrá en el ejercicio de su cargo o nombrará a otros.” (art. 145.1, párrafo 2.º, Ley Concursal). Asimismo, en la escritura se contiene la siguiente declaración: “Me aseguran la vigencia de sus cargos, facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representan a los exclusivos efectos de la liquidación.” En definitiva, formulado debidamente el juicio de suficiencia por el Notario autorizante, con referencia expresa al origen documental de la representación alegada, cuya virtualidad probatoria no ha sido desvirtuada en la nota, y resultando de la normativa aplicable que la credencial no tiene en modo alguno el carácter legitimador exclusivo que le atribuye la nota de calificación, el presente defecto carece de fundamento alguno. A mayor abundamiento, cualquier duda atinente al nombramiento y vigencia del cargo del AC interviniente por parte del Sr. Registrador pudo y debió resolverla éste por simple consulta del Registro Mercantil competente, en que constan debidamente inscritos en la hoja abierta a la sociedad todos los actos y vicisitudes de la sociedad vendedora, entre ellos el nombramiento del AC. A este respecto, se acompaña al presente escrito la referida información registral, sin que ello entrañe aportación de documentación nueva en vía de recurso vedada por esa Dirección General, pues se trata de documentación al alcance del Registrador al tiempo de la calificación y que éste debió consultar en un ejercicio completo y correcto de su función calificadora, conforme tiene declarado reiteradamente esa Dirección General. A diferencia del Registro Público Concursal (art. 198,2 Ley Concursal), la del Registro Mercantil es una publicidad sustantiva con eficacia jurídica para los actos o derechos inscritos (arts. 7, 8 y 9 Reglamento del Registro Mercantil). Finalmente, a la vista de la nota de calificación formulada, debe concluirse que la aportación de la credencial de don J. L. B. G. I., sobre no ser necesaria por las razones acabadas de exponer, habría motivado que respecto de dicho AC se opusiera el mismo defecto que se achaca por la nota a la credencial del otro AC que sí fue aportada, que pasamos a considerar seguidamente, y que en nuestra opinión corrobora lo desacertado del criterio de la nota al reclamar la credencial como único medio de acreditar la representación del AC. 2.º–Segundo defecto: resultar incongruente el juicio de suficiencia insertado por el notario autorizante respecto de las facultades del administrador concursal “Cerámicas del Foix, S.A.”. Respecto del AC “Cerámicas del Foix, S.A.”, cuyo representante compareciente aporta su credencial, alega la nota de calificación que de la misma no resultan facultades para vender, por lo que “será necesario acreditar las facultades del citado administrador para tal acto o consentimiento de la entidad vendedora”. Ignora la nota que, si bien en la fase común del concurso el art. 40.1 Ley Concursal dispone que: “En caso de concurso voluntario; el deudor conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores concursales, mediante su

autorización o conformidad” (añadiendo, no obstante, que: «3... el juez podrá acordar la suspensión en caso de concurso voluntario o la mera intervención cuando se trate de concurso necesario. En ambos casos, deberá motivarse el acuerdo señalando los riesgos que se pretendan evitar y las ventajas que se quieran obtener. 4. A solicitud de la administración concursal y oído el concursado, el juez, mediante auto, podrá acordar en cualquier momento el cambio de las situaciones de intervención o de suspensión de las facultades del deudor sobre su patrimonio. El cambio de las situaciones de intervención o de suspensión y la consiguiente modificación de las facultades de la administración concursal se someterá al régimen de publicidad de los artículos 23 y 24”); en cambio, abierta la fase de liquidación, señala el art. 145 de la misma Ley, que: “1. La situación del concursado durante la fase de liquidación será la de suspensión del ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, con todos los efectos establecidos para ella en el título III de la presente Ley. (...) 3. Si el concursado fuese persona jurídica, la resolución judicial que abra la fase de liquidación contendrá la declaración de disolución si no estuviese acordada y, en todo caso, el cese de los administradores o liquidadores, que serán sustituidos por la administración concursal, sin perjuicio de continuar aquéllos en la representación de la concursada en el procedimiento y en los incidentes en los que sea parte.”. La apertura de la fase de liquidación supone por tanto, que el órgano de administración debe dejar paso a la AC, cuyo cometido a partir de este momento viene determinado directamente por la Ley. Por ello, pese al tenor de la credencial aportada, expedida al tiempo de la declaración del concurso en cuya fase común ha lugar a distinguir entre intervención y suspensión, una vez abierta la fase de liquidación las facultades y el poder de representación de la sociedad concursada pasan a recaer únicamente en la AC, por disposición expresa de la Ley, cuyo mandato claro prevalece frente al texto de la credencial. En este sentido, al consignar en la escritura calificada las facultades de los AC, el notario autorizante hace constar: “Están facultados para este acto en virtud de las atribuciones inherentes a su cargo para la fase de liquidación del concurso, y por estar prevista la venta directa de los bienes inmuebles del concursado en el correspondiente Plan de Liquidación”, y añade: “Yo, el Notario, los considero según intervienen con facultades representativas suficientes para esta escritura de compraventa.”. Por cuanto se acaba de exponer, entendemos que no existe en modo alguno incongruencia entre las facultades de los AC comparecientes y el acto documentado en la escritura, siendo por el contrario dicho acto de compraventa de activos de la sociedad concursada plenamente congruente con las facultades que la Ley atribuye a dicho órgano para la fase de liquidación del procedimiento concursal. 3.º-Cuarto defecto: existir dudas sobre la autenticidad de la diligencia de ordenación del secretario judicial, por la que se ordena el traslado y publicidad de la oferta que motiva la venta. El presente defecto parte de considerar la diligencia de ordenación aludida como requisito necesario para la inscripción registral de la mutación jurídico-real operada en la escritura, pero sin embargo la nota omite toda fundamentación acerca de esta exigencia particular. No es argumento el que se haya recogido en la escritura, pues los ámbitos del documento público y de la inscripción registral no son enteramente coincidentes, por lo que la nota debería contener una argumentación propia que apoye dicha exigencia. Tampoco desde el punto de vista de la formulación del juicio de suficiencia de las facultades representativas de la AC, que por razón de sistemática de la escritura pudiera tener en principio conexión con el defecto aludido, es atendible la exigencia de la nota en este punto, pues dicho juicio en lo que respecta al cumplimiento de los trámites previstos en el plan para la venta directa de los bienes, pivota sin duda sobre la manifestación recogida oportunamente en la misma intervención por el notario autorizante, en virtud de la cual los AC declaran bajo su responsabilidad “haberse observado todas las formalidades previstas en el Epígrafe III, apartado 1, de dicho Plan de Liquidación”. Por otra parte, como regla y salvo lo dispuesto por la Ley con carácter especial, por imperativo del art. 18 de la Ley Hipotecaria la calificación registral debe recaer sobre aquellos extremos que puedan afectar a “la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas”. Por lo que la cuestión que aquí se plantea consiste justamente en determinar si el trámite o diligencia aludida es o no relevante en orden a la validez del acto documentado, lo cual constituye un “prius” respecto de la formulación del presente defecto de la nota de

calificación, cuya justificación ésta debió inexcusablemente exponer, y que pese a ello pasamos a analizar. Pues bien, para resolver el problema aludido es preciso partir del Plan de Liquidación incorporado a la escritura, el cual establece al respecto un procedimiento de enajenación de los bienes inmuebles de la concursada, que puede resumirse como sigue: A) Primeramente, se procederá a la venta individual mediante adjudicación directa. A tal fin: La AC buscará un agente de la propiedad inmobiliaria que será el encargado de efectuar las gestiones oportunas y dar la conveniente publicidad para obtener el mayor número de ofertas posibles. Las ofertas pueden dirigirse bien a dicho agente, bien al juzgado o bien a la propia AC (consignándose al efecto un correo electrónico de ésta). El plazo para la presentación de ofertas será de tres meses desde la aprobación del Plan de Liquidación. La AC estudiará las ofertas recibidas y elegirá aquella que ofrezca un mayor precio de realización. En todo caso, el pago del precio será en su totalidad y en un solo pago. La oferta elegida por la AC se publicará en el tablón de anuncios del Juzgado durante 5 días. Igualmente, y en paralelo, la AC remitirá por correo electrónico la citada oferta a todos los interesados que una vez aprobado el Plan de Liquidación así lo manifiesten ante el Juzgado aportando al efecto la correspondiente dirección de correo electrónico. Para el caso de que a raíz de dicha publicidad se presente una mejor oferta de compra, se celebrará una subasta restringida ante notario entre todos los oferentes. En caso de no poderse llevar a cabo la enajenación por la anterior vía, se negociará directamente con el acreedor privilegiado especial la posible dación en pago de la deuda. De no ser posible la enajenación por ninguna de las anteriores vías, se procederá a la venta mediante subasta pública. Conforme acabamos de ver, prevista la venta directa como primera opción de realización de los bienes, se establece respecto de ella un procedimiento en orden a la recepción, selección y publicidad de las ofertas, que se tramita ante y se decide por la AC. Con arreglo a este esquema diseñado en el Plan aprobado, la concreta publicidad de la oferta seleccionada por la AC en el tablón de anuncios de Juzgado, constituye uno de los trámites del procedimiento para la toma de decisión por la AC, junto con los restantes enumerados (medios y cauces de presentación de ofertas, recepción de las mismas, comunicación a los interesados en el procedimiento, examen de las mismas y su decisión definitiva por la AC). Todos estos pormenores y entresijos del procedimiento –que por otra parte son particulares de cada concurso en función de las determinaciones ad hoc del respectivo plan de liquidación, dada la flexibilidad y libertad que resultan de nuestra Ley Concursal (art. 148 Ley Concursal)– quedan sin embargo bajo el control de la AC, que actuará bajo su responsabilidad y en interés del concurso, debiendo rendir cuentas de su actuación ante el Juez y eventualmente ante los acreedores concursales y el deudor. De ello se extrae la conclusión de que la infracción de cualquiera de los trámites para la toma de decisión por la AC diseñados en el Plan, determinará la responsabilidad de dicho órgano pero no afecta ni compromete la validez del acto o negocio de enajenación celebrado. Esta es la posición que cabe sostener, y tiene apoyo tanto doctrinal como jurisprudencial y normativo: - Desde el punto de vista doctrinal, nos parece acertado el planteamiento de M. I. (“Comentarios a la Ley Concursal”, dirigidos por R. B. R. C.), quien sostiene que: “La sanción correspondiente para las enajenaciones realizadas con infracción a lo dispuesto en el plan deberá determinarse con arreglo a la teoría de la representación, que distingue entre los límites y las llamadas instrucciones del mandato. Los límites hacen referencia a las facultades que el mandatario tiene encomendadas respecto del patrimonio ajeno, mientras que las instrucciones se identifican con el modo en que han de ser ejecutados tales actos (precio, condiciones, etc.). La infracción de los primeros genera la nulidad del acto llevado a cabo sin la necesaria representación (v. gr. enajenación de bienes respecto de los que no hubiera existido una habilitación expresa), aunque es posible que el mandante otorgue a posterior su ratificación (arts. 1259, 1727 C.c). El incumplimiento de las segundas, genera un simple deber indemnizatorio del mandatario frente al mandante pero no afecta a la validez del acto llevado a cabo a menos que los terceros las conocieran.”. Conforme a este criterio y en relación al caso que nos ocupa, entendemos que constituirían límites a la actuación del AC, y por ello a sus facultades representativas, la inobservancia del modo de enajenación –venta directa, subasta pública– previsto para cada caso en el plan, y en cambio constituirían instrucciones

todos los pormenores del procedimiento diseñado para la selección de la oferta de compra que motiva la venta directa, que quedan bajo la responsabilidad de la AC. - Desde el punto de vista jurisprudencial, es muy clarificadora al respecto la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (sección 8.ª) de 11 de junio de 2014, con apoyo expreso en la jurisprudencia del Tribunal Supremo que cita. Se trataba de un supuesto en que un tercero solicitaba la nulidad de la transmisión operada por la AC a favor de otro oferente, alegando que había mejorado la oferta inicial publicitada entre las partes personadas. Como en nuestro caso, en el resuelto por esta St. el plan de liquidación autorizaba a la AC a que la realización de los bienes se efectuara por un determinado periodo temporal conforme al sistema de venta directa cumpliendo, entre otros requisitos, el que las ofertas que se recibieran fueran comunicadas a los acreedores personados e interesados mediante su inserción en el tablón de anuncios del Juzgado a fin que de en el plazo de diez días pudieran presentarse mejoras a las ofertas publicitadas, siendo así que esta mejora no se había publicitado por el citado plazo. Señala la sentencia que la acción ejercitada en la demanda "no trae causa en motivo alguno propio del citado negocio jurídico –arts. 1261, 1300, 1301 y concordantes Cc– sino en el procedimiento de selección del adquirente. El matiz no es irrelevante porque en realidad no se ha cuestionando el negocio jurídico en sí mismo considerado, sino el procedimiento que desemboca en la decisión de concluir el negocio con el tercero de que se trata y que el demandante vincula a una irregularidad procesal. (...) Pues bien, entendemos que en absoluto puede aceptarse que el desarrollo del Plan de Ejecución sea un procedimiento de índole judicial. En efecto, el plan de liquidación a que hace referencia el artículo 148 de la Ley Concursal, es un negocio jurídico sui generis que regula las condiciones que regirán en la liquidación de la masa activa. Aprobado por el Juez del concurso, constituye el marco regulador de las actuaciones liquidatorias del administrador concursal y, como tal, un instrumento específico de cuyo cumplimiento asume aquél un papel rector, quedando en consecuencia responsable del mismo. El Plan de Liquidación no contiene derechos u obligaciones respecto de terceros distintos a los que resultan de los propios negocios jurídicos que se concluyan en base a dicho plan que tiene como destinatario abstracto, en lo que son negocios de interés, el mercado respecto de cuya agilidad y oportunidad ha de aprovechar el administrador para, respetando las reglas de actuación derivadas del plan de liquidación, obtener los mayores beneficios que dicho mercado ofrezca en cada momento. Es por ello que plantear la actividad negocial en el mercado como un hecho procesal resulta contrario a dicho interés. En efecto, la cuestión jurídica que plantea el recurrente en sustento de su pretensión es la de que al haberse computado sustantivamente el plazo de publicación de la oferta hecha por un tercero interesado en los bienes, ha impedido que su mejora haya sido tenida en consideración cuando, a su entender, el plazo de publicación de la oferta u ofertas y mejoras posteriores por diez días conforme a lo establecido en el Plan de Liquidación, debía haberse hecho en la consideración de que es un plazo de naturaleza procesal por los argumentos jurídicos ya expuestos en su demanda. Sin embargo, si tenemos en cuenta que, conforme establecen las STS de 29 de abril de 2009, de 30 de abril y 28 de julio de 2010 y de 11 de julio de 2011, únicamente ofrecen carácter procesal los que tengan su origen o punto de partida de una actuación de igual clase, naturaleza que no tiene la recepción de ofertas de adquisición de bienes v su comunicación por más que su publicación sea judicial en garantía, no de los terceros interesados sino del mejor interés de la masa pasiva, la conclusión que alcanzamos es que en efecto, el cómputo del plazo para mejorar ofertas es sustantivo y no procesal. Así lo exige además el mercado destinatario de la de liquidación patrimonial. La oferta presentada por un interesado en la adquisición de los bienes que se liquidan, es un acto propio del mercado, un mecanismo pre establecido que contiene unas instrucciones para un mandatario, el administrador concursal, que debe cumplir con un conjunto de reglas en beneficio de la masa pasiva, que es el interés esencial a proteger. Y ese beneficio se encuentra en el mercado que desconoce de días hábiles o inhábiles para concluir, conforme a sus intereses y necesidades, los negocios jurídicos en que participan. Pretender que un negocio jurídico favorable quede pendiente de su definitiva conclusión por el hecho de que hayan que adoptarse decisiones de índole procesal dilatorias resulta contrario a la realidad del mercado

y por tanto, al propio interés del concurso si por su causa, la dilación se transforma en pérdida de oportunidad de negocio. En consecuencia, ni el Plan de Liquidación contiene normas de índole procesal ni por tanto su cumplimiento queda afecto al régimen de nulidad de los actos de esta naturaleza. Y siendo destinatario de su cumplimiento en el objeto del mejor interés para la masa el Administrador concursal, su incumplimiento o cumplimiento irregular puede constituir causa de responsabilidad del mismo en los términos del artículo 36 de la Ley Concursal si produce un daño a la masa o a un tercero pero en absoluto de tacha del negocio concluido. No es cuestión de indefensión de los terceros sino de responsabilidad del mandatario en el cumplimiento del plan liquidatorio. Son estas las razones jurídicas que determinan la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la Sentencia de instancia.”. También por la doctrina de esa Dirección General se ha reconocido el valor y alcance de la manifestación de la AC en orden a la acreditación de determinados extremos del procedimiento concursal. Así, la Res. 8 junio 2010, en una escritura de venta otorgada en fase común del concurso, en orden a la manifestación de no ser precisa autorización judicial por tratarse de un acto inherente a la actividad empresarial de la concursada; la Res. 4 octubre 2012, en una escritura de venta de finca hipotecada con subrogación del adquirente en el préstamo hipotecario, y ante la exigencia de autorización judicial en base al art. 155,3 Ley Concursal, afirma igualmente la potestad de la AC para determinar si la operación forma parte o no del giro o tráfico de la empresa; y la Res. 2 septiembre 2013, en orden a la determinación del carácter no privilegiado del crédito garantizado con la anotación cuya cancelación se solicita, entre otras. - Finalmente, la suficiencia de la manifestación de la AC recogida en la escritura bajo su responsabilidad, de haberse observado las prescripciones del plan en orden al procedimiento para la selección de la oferta que motiva la venta directa documentada, tiene claro apoyo en nuestra Ley Concursal. En primer lugar, el protagonismo de la AC en fase de liquidación del concurso arranca con la elaboración del plan de liquidación, que corresponde en exclusiva a la AC (art. 148 Ley). En segundo lugar, la Ley omite toda referencia al contenido y estructura del plan de liquidación, tarea que queda al criterio de la AC en función de las peculiaridades del concurso, únicamente señala que se procurará la venta unitaria de la empresa “siempre que sea factible”, expresión cuya concreta determinación corresponderá a la AC bajo su responsabilidad. Desde este punto de vista del contenido del plan, se ha dicho por nuestros tribunales que “el objeto del plan de liquidación no es establecer una ordenación detallada y pormenorizada, sino señalar las reglas, formas y criterios de actuación de la administración concursar’ –SAP Madrid (8ª) 21/12/2014–, que “exponga y justifique los procedimientos a seguir” –SAP Cáceres (1ª) 16/02/2011–, “una vez aprobado el plan de liquidación... el órgano encargado de impulsar y cumplir el plan es el administrador concursal...” que por lo tanto será quien decida “cómo se interpreta el plan de liquidación”, y que “no se puede concluir que exista un incumplimiento del plan de liquidación, pues (éste) sólo habla de venta directa sin dar mayores detalles, lo que presupone que la Administración concursal debe completar la forma de hacer esa venta directa” –SJM Toledo 24 marzo 2015–. En tercer lugar, cabe destacar que frente a la solución propugnada por el Anteproyecto de 1983 (y a diferencia de otras legislaciones como la italiana), la vigente Ley no ha previsto que se designe una comisión de acreedores que asesore a la AC y vigile las operaciones de liquidación, pues aprobado el plan de liquidación esta tarea corresponde exclusivamente a la AC. Asimismo, la Ley ha previsto que el control de las operaciones liquidatorias llevadas a cabo por la AC se realice por medio de los informes que ésta ha de presentar trimestralmente (art. 152,1 Ley) o siempre que lo solicite el Juez (art. 35,4 Ley). Y porque frente a lo que sucede cuando por falta de presentación o aprobación del plan de liquidación se aplican las reglas legales supletorias –art. 149–, en que el impulso y decisión de las operaciones liquidatorias corresponderá ya al Juez (en cuyo caso, las formalidades liquidatorias sí revisten carácter procesal), en caso de aprobación del plan es la AC quien impulsa y ejecuta el plan. En definitiva, razones elementales de operatividad práctica imponen la solución defendida, pues de aceptarse criterio contrario, no sólo la publicidad que refiere la nota, sino todos los pormenores del procedimiento para la toma de decisión quedarían desprovistos de la cobertura de la manifestación del AC y necesitados de la oportuna acreditación: recepción de ofertas, publicidad de las mismas, inexistencia de

mejora, observancia de los plazos, incluso la manifestación en su caso de inexistencia de ofertas de compra que habilitaría la apertura de la subasta. Todo lo cual entendemos debe quedar amparado por la manifestación realizada por la AC bajo su responsabilidad y recogida en la escritura calificada. 4.º-Quinto defecto: no ajustarse el contenido de la escritura formalizada a la oferta de adquisición inserta en la misma. Razonado en el fundamento anterior, que los extremos atinentes al procedimiento para la toma de decisión por la AC quedan bajo la responsabilidad de la misma, queda claro que el escrito presentado por la propia AC al juzgado para la publicidad de la oferta, conforme al trámite previsto en el plan, y su ajuste a la escritura queda amparado por la manifestación de ésta, por lo que el presente defecto carece de fundamento. Dicha manifestación es concordante además con la voluntad de la otra parte contractual, y emisor de dicha oferta. Debe observarse que en este caso no se trata de divergencia o contradicción entre las determinaciones del plan de liquidación y la escritura formalizada, que podría constituir en su caso un límite a la actuación de la AC, según se ha razonado antes, sino de mera falta de coincidencia entre los datos de identificación del bien consignados en el escrito de la propia AC presentado para publicitar la oferta y la descripción recogida en la escritura [en el escrito de la AC se habla de local en Isla Cristina en (...), y en la escritura se describen tres locales en (...)], siendo así que en la misma escritura se incorpora una sola certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente los tres locales, que están agrupados bajo una misma referencia catastral, la cual se recoge como dato común a las tres fincas; por razón de que los tres locales objeto de compraventa han constituido un establecimiento comercial de la sociedad vendedora, y esa unidad física y económica es determinante del negocio jurídico único celebrado. Ello resulta, por otra parte, perfectamente coherente con la terminología mercantil y económica que emplea la propia Ley Concursal [“establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios” –art. 148,1–, “establecimientos, oficinas y explotaciones de que sea (el deudor) titular” –art. 6,2,2.º–, “oficinas, establecimientos o explotaciones de que fuera titular el deudor” –art. 44,4–]. En este sentido, debe tenerse en cuenta que en el seno del concurso de acreedores la AC ha de realizar un inventario completo de la masa activa –art. 82 Ley Concursal–, siendo responsabilidad de la AC que la escritura instrumentada, en el punto que nos ocupa, se ajuste al inventario por ella formulado. Y debiendo el Registrador por su parte calificar la correspondencia de la descripción contenida en la escritura con la que resulta de los libros del Registro».

IV

El registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9 y 24 de la Constitución Española; 1258, 1259, 1261, 1262, 1265 y 1462 y siguientes del Código Civil; 9, 18 y 19 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 166 del Reglamento Notarial; 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 29, 40, 145, 148 y 149 de la Ley Concursal; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011 y 23 de julio de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero y 27 de marzo de 1999, 12 de marzo de 2001, 14 de febrero, 27 de marzo, 15 y 24 de abril y 27 y 29 de mayo de 2003, 21 de junio de 2004, 21 de marzo, 23 de julio y 27 de septiembre de 2005, 6 de abril de 2008, 14 de junio de 2010, 11 de julio de 2011, 13 de junio de 2012, 7 de enero, 23 de abril y 30 de mayo de 2014 y 9 de abril, 2 y 5 de septiembre, 6 de noviembre y 16 de diciembre de 2015.

1. Tiene por objeto este expediente una escritura en la que los administradores concursales de la sociedad «Arance Huelva, S.A.» llevan a cabo la venta de tres locales

comerciales propiedad de ésta, dentro del marco de la operaciones del plan de liquidación aprobado en el procedimiento concursal 224/2012 seguido en el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Sevilla.

Son cinco los defectos apreciados por el registrador en su nota, aunque el recurso sólo impugna los cuatro siguientes: a) No acreditarse las facultades del administrador concursal don J. L. B. G. I., al no haber sido exhibido al notario autorizante el título auténtico de las que resultan; b) Resultar incongruente el juicio de suficiencia efectuado por el notario autorizante respecto a las facultades del administrador concursal «Cerámicas del Foix, S.A.» con las facultades de administración que resultan de la credencial de dicho administrador concursal, y no constar el consentimiento de la entidad vendedora; c) Existir dudas sobre la autenticidad de la diligencia de ordenación del secretario judicial de fecha 15 de junio de 2015, por carecer de sello y rúbrica, y d) No ajustarse el contenido de la escritura a la oferta de adquisición, ya que dicha oferta es para la adquisición de un local comercial, «sito en (...) de Isla Cristina, y en la escritura se transmiten tres locales sitos en (...) de Isla Cristina».

2. Procede analizar los dos primeros defectos de forma conjunta, en tanto ambos se refieren a la forma en la que se ha acreditado y recogido en la escritura el poder de representación y las facultades de los administradores concursales.

Conforme a lo establecido en el artículo 145 de la Ley Concursal, la apertura de la fase de liquidación en el concurso de una persona jurídica tiene unas consecuencias fundamentales: la resolución judicial por la que se ordena dicha apertura debe contener la declaración de disolución de la sociedad si no estuviese acordada y, en todo caso, el cese de los administradores o liquidadores, que serán sustituidos por la administración concursal. Por tanto, a partir de ese momento los administradores concursales asumen la representación de la sociedad concursada (de la misma forma que habría ocurrido en la fase inicial del procedimiento si, conforme al artículo 40 de la Ley Concursal, el juez al declarar el concurso hubiere acordado el régimen de sustitución en lugar del de intervención), asumiendo la condición de representantes orgánicos de la sociedad.

Señala el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado segundo del mismo artículo 98 establece que «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

El Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en su Sentencia de 20 de mayo de 2008, al examinar la legalidad del artículo 166 del Reglamento Notarial, dispuso lo siguiente: «Decimotercero.–Impugnación del artículo 166, párrafo primero. «En los

casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación». Entiende la recurrente que el precepto impugnado crea las dos obligaciones del Notario que se destacan en negrita, que no se encuentran previstas en el art. 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre del que trae causa. Frente a tales alegaciones, el examen del invocado art. 98 de la Ley 24/2001 permite apreciar que el precepto reglamentario impugnado, rectamente interpretado, no es contrario a sus previsiones y no introduce obligaciones o modificaciones que supongan la infracción denunciada. Así, cuando el art. 98 establece que el Notario expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas, el Reglamento establece que el Notario expresará obligatoriamente, lo que no hace sino precisar el carácter imperativo de tal juicio de suficiencia por el Notario que resulta del precepto legal. Por otra parte, la previsión reglamentaria según la cual «el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación», ha de entenderse que no establece otra cosa que la necesidad de que el Notario lleve a cabo un verdadero juicio de suficiencia de la representación invocada, sin que el mismo pueda sustituirse o limitarse a la mera inclusión o transcripción de facultades establecidas en el documento auténtico en el que consta la representación, lo que no impide que en la realización efectiva del juicio de suficiencia puedan incluirse y transcribirse cláusulas o estipulaciones del documento como fundamento del mismo, en otras palabras, lo que persigue el precepto es impedir que se eluda la realización del juicio personal del Notario sobre la suficiencia de la representación mediante la impersonal fórmula de transcribir las facultades según se reflejan en el documento presentado. Ello no es más que una consecuencia de lo establecido en dicho artículo 98 de la Ley, que además de imponer el juicio de suficiencia al Notario, establece que «La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación». El Reglamento, con lo dispuesto en dicho párrafo impugnado, viene a reiterar y precisar la obligación impuesta por la Ley al Notario de efectuar un juicio de suficiencia de la representación alegada, que es el elemento fundamental en el que se sustenta la fe pública de tal representación, por lo que no puede sustituirse por la mera transcripción de las facultades que se establezcan en el documento auténtico presentado. Por todo ello la impugnación de este precepto debe ser desestimada».

El Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011, en su fundamento de Derecho cuarto, señala lo siguiente: «Por último, tampoco puede el registrador, según la norma citada, solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación, ni le corresponde examinar el cumplimiento que el notario haya dado a lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo 98 en cuanto a la incorporación a la matriz de determinados documentos, de modo que si lo hace parcialmente deba dar fe el propio notario de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni en forma alguna modifique o condicione la parte transcrita, pues tal previsión normativa se refiere a la actuación del propio notario autorizante de la escritura en que alguna de las partes

compareció representada y no al supuesto de que ante él se acredite la representación mediante copia parcial de la escritura de apoderamiento, que es el supuesto litigioso».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008 y Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011 (cfr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca Resolución de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 23 de septiembre de 2011.

3. La primera objeción que plantea el registrador es que no se ha exhibido al notario autorizante del título el documento auténtico del que derivan las facultades representativas de uno de los administradores concursales, don J. L. B. G. I. Es cierto que no consta en la escritura que se haya presentado al notario testimonio de la resolución judicial por la que fue nombrado dicho administrador concursal, ni tampoco que éste le haya exhibido el

documento acreditativo de su condición de tal que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 29 de la Ley Concursal, le ha debido entregar el letrado de la Administración de Justicia. Sin embargo, sí que manifiesta el notario que dicho nombramiento resulta inscrito en el Registro Público de Resoluciones Concursales, según consulta telemática que incorpora. Además declara el notario autorizante del título que ha tenido a la vista auto del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Sevilla de 17 de mayo de 2013 por el que se aprueba el plan de liquidación, del que deduce fotocopia y lo incorpora a la matriz, reproduciéndolo en la copia presentada a inscripción. El referido plan de liquidación aprobado en el auto está suscrito por los dos administradores concursales que comparecen en el otorgamiento de la escritura. Debe por tanto considerarse con estos dos medios de prueba suficientemente acreditado el nombramiento y vigencia del cargo de administradores concursales, a los efectos de los exigido por el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y por el artículo 166 del Reglamento Notarial.

Por lo demás, no debe olvidarse la doctrina reiterada por este Centro Directivo en diversas Resoluciones citadas en los «Vistos», en cuanto a que el registrador en su calificación no tiene necesariamente que limitarse a la pura literalidad del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a los medios o elementos de calificación consistentes en los documentos presentados y en los asientos del Registro, sino a su interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro como consecuencia del ámbito del procedimiento y tratamiento de datos por la imparable introducción de nuevas tecnologías que hacen insostenible esa pura literalidad del precepto, teniendo en cuenta además los principios de facilidad probatoria y proporcionalidad, así como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, que permiten que tenga en cuenta el contenido de otros Registros a los que pueda acceder el registrador por razón de su cargo. En el caso objeto de este expediente, bastaba la simple consulta telemática del Registro Mercantil para comprobar la inscripción del cargo del citado administrador concursal don J. L. B. G. I. En consecuencia debe revocarse la calificación del registrador en relación a este extremo.

4. En relación con el segundo de los administradores concursales, considera el registrador que resulta incongruente el juicio de suficiencia efectuado por el notario autorizante respecto a las facultades del administrador concursal «Cerámicas del Foix, S.A.» con las facultades de administración que resultan de la credencial de dicho administrador concursal, y no constar el consentimiento de la entidad vendedora.

Tampoco puede sostenerse la calificación registral en este punto, a la vista de la interpretación que del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha hecho este Centro Directivo que ha quedado expuesta en el segundo fundamento de Derecho. Como pone de manifiesto el escrito de recurso, el notario autorizante del título calificado hace constar que los administradores concursales están «facultados para este acto en virtud de las atribuciones inherentes a su cargo para la fase de liquidación del concurso, y por estar prevista la venta directa de los bienes inmuebles del concursado en el correspondiente Plan de Liquidación, aprobado por Auto del Juzgado antes mencionado de fecha 17 de mayo de 2013. Me exhiben dicho Auto así como una copia del Plan de Liquidación, de los que deduzco fotocopias que incorporo a esta matriz». Y en el párrafo siguiente manifiesta: «Yo, el Notario, los considero según intervienen con facultades representativas suficientes para esta escritura de compraventa». Estas dos manifestaciones cumplen adecuadamente las exigencias del juicio de suficiencia, sobre todo si se tiene en cuenta que nos encontramos ante un caso de representación orgánica que, por su propia naturaleza, extiende su ámbito a todos los actos propios de su función institucional.

5. El tercer defecto invocado por el registrador en su nota es el de que existen dudas sobre la autenticidad de la diligencia de ordenación del secretario judicial de fecha 15 de junio de 2015, por carecer de sello y rúbrica. Se trata de una diligencia por la que el letrado de la Administración de Justicia ordena que se una a los autos, que se dé traslado todos los personados y que se publique en el tablón de anuncios del Juzgado, el escrito por el que la administración concursal pone de manifiesto la oferta presentada por el que

interviene como comprador en la escritura calificada, en cumplimiento del procedimiento previsto en el plan de liquidación para llevar a efecto la venta directa.

La exigencia de que las resoluciones dictadas por los letrados de la Administración de Justicia aparezcan siempre firmadas por el funcionario que la emite se deduce con toda claridad de lo establecido en el artículo 208.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por otro lado, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 11 de julio de 2011, la ausencia de sello del Juzgado o Tribunal constituye una formalidad extrínseca del documento que genera dudas sobre la autenticidad del mismo y por lo tanto calificable por el registrador.

Alega el recurrente que, en cualquier caso, esta diligencia de ordenación no era necesaria para la válida realización de la venta objeto del documento calificado, dado que, cuando se ha aprobado un plan de liquidación, el procedimiento de realización y enajenación de los activos del concursado es muy flexible y los eventuales requisitos procedimentales no afectan a la validez de la venta, sino que incumben exclusivamente a la responsabilidad de los administradores concursales.

Este Centro Directivo no puede compartir plenamente estas afirmaciones. Es cierto que, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013, «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el art. 149 LC». También es lógico que el plan de liquidación prevea mecanismos mucho más ágiles para la realización del patrimonio del concursado que los establecidos en la Ley. Pero no debe olvidarse que el plan de liquidación ha de respetar y proteger los intereses, tanto del deudor, como de los acreedores concursales. Por eso el artículo 148.2 de la Ley prevé que uno y otros puedan realizar observaciones y propuestas de modificación antes de que el juez dicte el auto de aprobación. Y, naturalmente, es fundamental para todos ellos que la ejecución del plan de liquidación se haga en sus exactos términos. Por ello, y sin perjuicio del margen de libertad que se reconoce a la administración concursal en la ejecución del plan, se suelen prever ciertos requisitos en el mismo cuyo cumplimiento ha de ser acreditado de forma objetiva para que el concreto acto de realización de alguno de los bienes del concursado pueda acceder al Registro.

En el caso objeto de este expediente el plan aprobado judicialmente establece un sistema ciertamente flexible para el procedimiento de venta directa. De hecho prevé la intervención de un agente de la propiedad inmobiliaria que facilite la venta, y dispone un sistema sencillo y sin formalismos para la presentación de ofertas. Sin embargo, también impone algunos requisitos que sí son más rigurosos. En concreto fija un plazo máximo para la presentación de ofertas (tres meses, contados desde la aprobación del plan), y dispone un procedimiento de publicidad de las ofertas presentadas mediante la publicación en el tablón de anuncios del Juzgado de lo Mercantil durante el plazo de cinco días. Si se entiende que en los casos en los que no se ha aprobado un plan de liquidación ningún acto de enajenación que realice la administración concursal podrá ser inscrito en el Registro si no se han respetado las reglas establecidas en el artículo 149 de la Ley Concursal, de igual forma habrá que entender que la observancia de estos requisitos esenciales contenidos en el plan de liquidación es determinante de la inscribibilidad de la venta.

De acuerdo con lo señalado por el registrador en su nota, es necesario que se acredite que en efecto se ha realizado la publicación durante cinco días en el tablón de anuncios del Juzgado de la oferta que ha dado lugar a la venta recogida en la escritura presentada a inscripción. Y en este caso tal acreditación no puede realizarse con la copia de una diligencia de ordenación que carece de los mínimos requisitos formales que garanticen su autenticidad. Debe por tanto confirmarse el defecto apreciado por el registrador, de fácil subsanación mediante la presentación de la diligencia con los requisitos formales exigidos, sin que quepa ahora cuestionarse (dado que no se ha planteado tal extremo en la nota de calificación) si se ha acreditado adecuadamente que la oferta se haya presentado dentro del plazo máximo de tres meses que prevé el plan de liquidación.

6. El último defecto de la nota que ha sido objeto de recurso consiste en la consideración de que no se ajusta el contenido de la escritura a la oferta de adquisición,

ya que dicha oferta es para la adquisición de «un local comercial, sito en (...), de Isla Cristina, y en la escritura se transmiten tres locales sitos en (...), de Isla Cristina».

Esta Dirección General ha manifestado que siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). En el caso objeto de este expediente el problema no radica en el hecho de que la escritura no identifique correctamente los inmuebles transmitidos, sino en el hecho de que dichos inmuebles sean coincidentes con aquel respecto del que se formuló la oferta en el procedimiento concursal.

La recurrente señala a este respecto que el hecho de que en la oferta que consta en el expediente se hablara de un local y, sin embargo, en la escritura se describan tres, tiene su origen en la circunstancia de que esas tres fincas registrales descritas en la escritura aparecen englobadas en una sola referencia catastral. Lo que ocurre es que no sólo se da esta discrepancia, sino que también varía el número de policía (en la oferta se habla del número 50 y en la escritura del 58). Si se considera la trascendencia que antes se ha visto que tenía la publicidad de la oferta a través del anuncio publicado en el tablón del Juzgado, se entenderá que no pueda accederse a la inscripción sin que se aporte alguna prueba documental que despeje cualquier duda sobre la identidad entre la finca respecto de la que se hizo la oferta y la que definitivamente ha sido enajenada en la escritura calificada, defecto por otra parte fácilmente subsanable.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso respecto de los defectos primero y segundo de la nota y confirmar la calificación del registrador en relación con los defectos consignados como cuarto y quinto en su nota, 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, 25 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.