

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

995 *Resolución de 10 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid nº 4, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto doña A. M. E. T., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Eugenio María Gomeza Eleizalde, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 267/2013 del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, se dictó decreto por el que se adjudicaba la entidad de crédito ejecutante, ahora recurrente, tres fincas registrales (fincas números 3.096, 4.011 y 4.093 del Registro de la Propiedad de Madrid número 4) después de la apertura de la fase de liquidación de la masa activa en el concurso de acreedores de la sociedad titular de las fincas hipotecadas (autos número 373/2011 del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Madrid).

II

Después de presentación anterior, que motivó una calificación no impugnada, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, el día 15 de septiembre de 2016, testimonio del decreto de adjudicación referido y mandamiento de cancelación de cargas. Los citados documentos fueron objeto de la siguiente de calificación: «Juzgado: Primera Instancia número 32 de Madrid Número de Autos: 267/2013 Número de entradas: 3625/2016 y 3626/2016 Número de asientos: 1933 y 1944 Número de diario: 103 Nota de defectos Se presenta nuevamente testimonio expedido el 2 de junio de 2015 del Auto dictado el 14 de abril de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia nº 32 de Madrid, en el procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 267/2013 promovido por Banco Santander, S.A. contra Vegaski, S.A., se adjudica las fincas 4011, 4093 y 3096 a favor de Banco Santander, S.A., en unión de mandamiento de cancelación. Se acompaña instancia complementaria en cuanto a la situación arrendaticia de la finca; testimonio expedido con fecha 15 de marzo de 2016 de Decreto dictado en procedimiento con la misma fecha, así como testimonio de la demanda objeto de ejecución, presentada el 18 de febrero de 2013, la notificación al concursado de la subasta y el acuerdo extrajudicial de entrega de posesión de las fincas al Banco Santander. Calificación de la documentación aportada, como consecuencia de anterior nota de calificación desfavorable del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación dictados en procedimiento de ejecución de referencia, practicada con fecha 26 de mayo de 2016. A la vista de la documentación aportada, se procede a emitir una nueva nota de calificación de conformidad con las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero y 6 de marzo de 2014, sin que se haya subsanado el defecto advertido en la nota de calificación anterior, en los siguientes términos. Hechos. Situación registral: las fincas 4011, 4093 y 3096 que se adjudican, en el procedimiento 267/13 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 32 a instancia

de Banco Santander, S.A. contra Vegaski S.A. constan inscritas en el Registro a favor de dicha sociedad, Vegaski, S.A. por compra. Las tres fincas dichas están gravadas cada una con una hipoteca a favor de Banco Santander, S.A. objeto de sus inscripciones 14.^a, 10.^a y 9.^a, que no es objeto de ejecución, y con otra hipoteca, también cada una a favor de Banco Santander, S.A. objeto de sus inscripciones 15.^a, 11.^a y 10.^a, que es la que se ejecuta. Al margen de las tres inscripciones de hipoteca referidas, consta nota de expedición de certificación del artículo 688 de la LEC, de fecha 17 de marzo de 2014, y en dicha nota se hace constar que las tres fincas no están afectas o no son necesarias para la continuidad de la actividad profesional o empresarial de la sociedad concursada. Y asimismo, en las tres fincas constan los siguientes asientos: Anotación letra A de declaración de concurso voluntario y nombramiento de administrador concursal de la sociedad Vegaski, S.A., en virtud de auto de fecha 31 de enero de 2012 del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Madrid, procedimiento concurso abreviado 373/2011. Anotación letra B de apertura de la fase de liquidación, en virtud de auto de fecha 8 de febrero de 2013, quedando sin efecto las facultades de administración y disposición del concursado sobre su patrimonio, y quedando disuelta la sociedad concursada. Anotación letra C de aprobación del plan de liquidación presentado por la administración concursal, en virtud de auto de fecha 24 de junio de 2013, en la que se consigna que “debe excluirse de la relación de activos a liquidar de este plan de liquidación, la finca sita en la Calle (...) de Madrid, finca 2901, por ser objeto de ejecución extrajudicial de hipoteca”. Calificación. El artículo 56.2 de la Ley Concursal dispone que “las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán desde que la declaración de concurso sea o no firme, conste en el respectivo procedimiento.../ Sólo se alzarán la suspensión y se ordenará que continúe cuando se incorpore al procedimiento testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que los bienes no están afectos o no son necesarios para la continuación de la actividad profesional o empresarial del deudor”. Y el artículo 57.3 dispone que: “Abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones -ejecución de garantías reales- perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso, se reanudarán acumulándose al procedimiento de ejecución como pieza separada”. Con relación a este artículo 57.3 LC la STS, Sala de lo Civil, Sección 1.^a, sentencia número 711/2014, de 12 de diciembre, dice en su Fundamento de Derecho 8: “Esta norma responde a la lógica de que si el concurso de acreedores entra en la fase de liquidación, haya una única ejecución universal de todo el patrimonio del deudor concursado para que pueda asegurarse el pago de los créditos conforme a las reglas legales de preferencia de cobro, previstas para acreedores concursales tanto contra la masa”. Esto supone que la realización del bien se hará dentro de la liquidación (i) ya sea en el marco de un plan de liquidación aprobado con sujeción a las reglas contenidas en el artículo 148 LC (ii), ya sea siguiendo las reglas legales del artículo 149 LC con carácter supletorio. Pero, en todo caso, deberán respetarse los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente en el artículo 155. STS de 23 de julio de 2013 (F.D. 9.º). En esta fase de liquidación no se admite ninguna ejecución ante el Juez ordinario, siendo el único competente el Juez del Concurso. Fundamentos de derecho. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 100 de su Reglamento y los artículos de la Ley Concursal y las dos sentencias del tribunal supremo referidas. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación. A la vista de la presente nota (...) Madrid, 23 de septiembre de 2016 El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Eugenio María Gomeza Eleizalde».

III

Doña A. M. E. T., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la entidad mercantil «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso el día 10 de octubre de 2016 contra la anterior calificación, mediante escrito en el que alegó los fundamentos jurídicos que, a continuación, se transcriben: «Primero. Mi mandante presentó en el Registro de la

Propiedad núm. 4 de los de Madrid el testimonio del Decreto del 14/04/2015, del Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de los de Madrid, por el que se adjudicó a Banco Santander SA, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 267/2013, contra Vegaski SA (en concurso) las fincas 4011, 4093 y 3096. Al citado testimonio del Decreto de Adjudicación se acompañaba mandamiento de cancelación de las hipotecas objeto de las inscripciones 15, de la finca 4011, 10 de la finca 4093 y 11 de la finca 3096 y de las anotaciones posteriores letras A, B y C que gravan dichas fincas 4011, 4093 y 3096. Segundo. En el testimonio del Decreto de adjudicación se da fe de que: 1. Las fincas adjudicadas no están afectas o no son necesarias para la continuidad empresarial de la demanda concursada. 2. La demanda objeto de la ejecución, quedo presentada el 24/02/2013, es decir, con posterioridad a la apertura de la fase de liquidación de la concursada, que lo fue el 08/02/2013. 3. Al administrador concursal de la demanda, D. L. V. M., se le notificó el señalamiento de la subasta y su resultado. 4. Con el mencionado administrador se firmó la entrega de posesión voluntarias de las fincas adjudicadas. Tercero. Con fecha 23 de septiembre pasado, el Registrador encargado del Registro de la Propiedad núm. 4 de los de Madrid, expide nota de calificación desfavorable a la inscripción del testimonio del Decreto de adjudicación reseñado en los hechos anteriores, sin concretar cuál es la falta subsanable que motiva dicha suspensión y cuya subsanación debe, o debería, dar lugar a la práctica de la inscripción. Del examen de los fundamentos de derecho de la calificación, a los que el propio Registrador se remite, es posible determinar cuáles son los términos en los que se basa su calificación desfavorable. Este vicio impone, ya por sí solo, la estimación del presente recurso pues habrán de concretarse, en todo caso, cuáles son los vicios apreciados que determinan la decisión adoptada, cosa que en ningún momento se hace, con lo que se dificulta sobremanera el derecho de defensa de esta parte. Quinto (sic).—El fundamento de derecho invocado que, a nuestro juicio no ha sido aplicado correctamente en la calificación, es el artículo 57-3 de la Ley Concursal: “Abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración del concurso, no hubieran ejercitado estas acciones perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada”. Sexto. Deducimos que el Registrador considera infringido el artículo citado, puesto que la demanda se presentó con posterioridad a la apertura de la fase de liquidación, en el concurso de la demandada. Entendemos que lo dispuesto en el art. 57-3 de la Ley Concursal (no posibilidad de iniciar ejecución hipotecaria en procedimiento separado, una vez abierta la fase de liquidación) viene referido únicamente a los bienes necesarios para la actividad de la concursada. El art 57 de la Ley Concursal hay que entenderlo como continuación del art 56, referido a bienes necesarios, no debiendo leerse de forma aislada, ya que en materia concursal rige el principio de mínima injerencia en las garantías hipotecarias, so pena de que dejen de ser tal garantía. Esta es la razón por la que el art 57.3 de la Ley Concursal, no permita la ejecución separada de un bien inmueble necesario para la actividad, ya que en tal caso, no se podría transmitir en sede de liquidación la unidad productiva. Pero los bienes no necesarios son ajenos a todo ello. Así lo entiende el reciente Auto del Tribunal Supremo del 14/09/2016; en el que en su Fundamento de Derecho tercero, cita textualmente: “Los procedimientos de ejecución a los que se refiere el art 57 de la Ley Concursal son los propios de las garantías reales constituidas sobre bienes del deudor afectos a su actividad profesional o empresarial, que son los que han resultado suspendidos o paralizados por la declaración de concurso. Sin embargo, cuando la garantía real está constituida sobre bienes no afectos a la actividad profesional o empresarial del deudor, de forma que la declaración de concurso no suspende la facultad de realización, ni paraliza las ejecuciones ya iniciadas, la competencia para conocer de las correspondientes ejecuciones será del órgano judicial que las hubiera iniciado”. Pero es que, además, en el supuesto que contemplamos, consta que: 1. Al administrador concursal de Vegaski SA, D. L. V. M., se le notificó el señalamiento de la subasta y su resultado. 2. El acuerdo extrajudicial de entrega de posesión voluntaria de las fincas adjudicadas. Por lo que entendemos que queda acreditado que las fincas adjudicadas se excluyeron del

plan de liquidación y por tanto no les afecta al mismo. Por lo que entendemos que queda acreditado que las fincas adjudicadas se excluyeron del plan de liquidación y por tanto no les afecta el mismo. Séptimo. Se acompañan al presente escrito los documentos siguientes: (...) Por lo anteriormente expuesto, solicito que sea admitido el presente escrito con sus documentos adjuntos y se tenga por interpuesto el recurso frente a la calificación negativa del Señor Registrador, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que se revoque la nota de calificación objeto del recurso, y que en consecuencia se ordene la inscripción del testimonio expedido el 02/06/15 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria que se tramita en dicho Juzgado bajo el número 267/2013».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y remitió las actuaciones a este Centro Directivo para su resolución mediante escrito de fecha 26 de octubre de 2016.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 6 del Código Civil; 56, 57, 90, 149, 154 y 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 21 de octubre de 2013; la sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección Primera, de 3 de junio de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011, 17 de septiembre de 2014 y 30 de noviembre de 2016.

1. Como datos esenciales para la resolución del presente recurso deben tenerse en cuenta los siguientes:

En primer lugar, que el concurso de acreedores se declaró por auto de fecha 31 de enero de 2012; que en ese concurso la apertura de la fase de liquidación tuvo lugar por auto de fecha 8 de febrero de 2013, y que, abierta la fase de liquidación, el Juzgado aprobó el plan de liquidación mediante auto de fecha 24 de junio de 2013.

En segundo lugar, que, mediante auto de fecha 8 de febrero de 2013 -es decir, dictado el mismo día en que se acordó la apertura de la fase de liquidación de la masa activa-, el Juzgado declaró que esas tres fincas -y, además, la finca 4.092- no estaban afectas o no eran necesarias para la continuidad de la actividad profesional o empresarial de la sociedad deudora, la cual, por otra parte, en el momento de la declaración de concurso, había cesado ya en el ejercicio de la actividad, con extinción de la totalidad de los contratos de trabajo.

En tercer lugar, que la demanda ejecutiva se presentó ante el Juzgado de Primera Instancia por la sociedad de crédito acreedora el día 27 de febrero de 2013, esto es, días después de la apertura de la fase de liquidación.

2. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011, 17 de septiembre de 2014 y 30 de noviembre de 2016), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Al registrador de la Propiedad no compete calificar los fundamentos de las resoluciones judiciales, ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. Sin embargo, como también ha sostenido esta Dirección General, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal impide dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez, razón por la cual, ante una resolución judicial, el registrador, a los exclusivos efectos de la inscripción, debe calificar la

competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de esa resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como las formalidades extrínsecas del documento presentado (artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria). La competencia del juez o tribunal del que emana el título presentado a inscripción y la posibilidad misma de ejecutar deben ser, pues, objeto de la calificación. Este es precisamente el caso ahora examinado, en el que la calificación negativa del registrador se fundamenta en que, abierta la fase de liquidación, ningún juez o tribunal pueden admitir demandas de ejecución hipotecaria o pignoratícia sobre bienes o derechos que integren la masa activa de una sociedad concursada.

3. En el sistema legal vigente las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso del titular del bien o del derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía se rigen por un conjunto de reglas especiales (artículos 56, 57 y 155 de la Ley Concursal), que, tras sucesivas reformas legislativas (Ley 17/2014, de 30 de septiembre, y Ley 9/2015, de 25 de mayo), con las matizaciones introducidas por una muy rica jurisprudencia menor, pueden sintetizarse en las siguientes: la primera de esas reglas es aquella según la cual, desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos. La segunda, aquella según la cual, desde la declaración de concurso, las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedarán suspendidas, si no lo hubiesen sido ya como consecuencia de la comunicación por el deudor del inicio de negociaciones con los acreedores, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta. La tercera regla se refiere a que los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendido el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad. Cumplido ese requisito podrá iniciarse la ejecución o alzarse la suspensión de la misma y ordenarse que continúe ante el que era originariamente competente para tramitarla. La declaración del carácter necesario o no necesario de cualquier bien o derecho integrado en la masa activa corresponde al juez del concurso, a solicitud del titular del derecho real, previa audiencia de la administración concursal. Naturalmente, la previa declaración del carácter necesario de un bien o derecho no impedirá que se presente por el titular del derecho real una solicitud posterior para que se declare el carácter no necesario de ese mismo bien o derecho cuando hayan cambiado las circunstancias. La cuarta regla se refiere al fin de la prohibición de inicio o continuación de ejecuciones de garantías reales sobre cualquier clase de bienes. Según esta regla, los titulares de derechos reales de garantía sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa, podrán iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos y continuar aquellos cuya tramitación hubiera sido suspendida desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación. Y la quinta regla, que es la que más directamente interesa considerar ahora, tiene como objeto determinar los efectos de la apertura de la fase de liquidación de la masa activa sobre las ejecuciones de garantías reales: la apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso. Las ejecuciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se acumularán al concurso de acreedores como pieza separada. Desde que se produzca la acumulación, la suspensión quedará sin efecto.

La pérdida del derecho de ejecución separada en caso de apertura de la fase de liquidación se extiende a todas las acciones reales no ejercitadas, afecten o no a bienes o derechos que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial de la sociedad deudora. Es indiferente el carácter del bien o del derecho: lo que tiene trascendencia para el ejercicio de la acción antes de ese concreto momento procesal (artículo 56.1, párrafo primero, de la Ley Concursal) carece de ella cuando se ha iniciado la fase final de concurso de acreedores. La apertura de la fase de liquidación de la masa activa unifica el tratamiento de unos y otros bienes. Es indiferente que esa fase se haya iniciado inmediatamente después de la fase común o inmediatamente después de la fase de convenio, o, incluso, en el propio auto de declaración de concurso o durante la fase común; y es indiferente que esa fase se haya abierto a solicitud del deudor, del acreedor o del administrador concursal (artículo 142 de la Ley Concursal) o se haya abierto de oficio (artículo 143 de la Ley Concursal). Lo único que toma en consideración la Ley es el hecho mismo de la apertura de la fase, cualquiera que sea el momento en que se produzca durante la tramitación del procedimiento concursal.

El acreedor no pierde el privilegio sustantivo: seguirá siendo acreedor con privilegio especial (artículo 90.1.1º de la Ley Concursal), pero pierde el privilegio procesal. Los acreedores hipotecarios y pignoraticios tendrán que esperar, para obtener satisfacción, a que el bien sobre el que recae el derecho real de garantía se enajene conforme a las reglas imperativas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación de esta clase de bienes (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) a las que necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación. Se ha dicho que el sistema legal vigente privilegia al «ejecutante madrugador», esto es, aquél que hubiera iniciado la ejecución antes de la declaración de concurso o inmediatamente después de que transcurriera un año a contar desde esa declaración sin que hubiera tenido lugar la apertura de la fase de liquidación. Pero la coherencia del sistema es absoluta. El complejo régimen de liquidación de la masa activa durante la fase específicamente destinada a esa finalidad exige necesariamente que, en un procedimiento de carácter universal como es el concurso de acreedores, no existan más excepciones procesales que las indispensables.

No obstante, los acreedores hipotecarios y pignoraticios siguen gozando de una situación particular. No sólo obtendrán satisfacción de los créditos garantizados con el valor de realización de los bienes gravados, como consecuencia de la afección real propia de estos derechos de garantía (artículo 155.5 de la Ley Concursal), sino que tienen, además, cierta posición de control en la realización de los bienes (artículo 155.4, párrafo segundo; Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección Primera, de 3 de junio de 2015).

4. En la práctica es posible que se produzcan estas situaciones, especialmente en aquellos casos en los que, en el momento de presentación de la demanda ejecutiva, todavía no conste en el Registro la apertura de la fase de liquidación, y nada se diga sobre el particular en dicha demanda; y cuando, por una u otra razón, el administrador concursal no reaccione adecuadamente al conocer la existencia del procedimiento ejecutivo. En el caso al que se refiere este recurso, celebrada la subasta de las fincas y aprobada la tasación de costas y la liquidación de intereses, el Juzgado, por resolución de 16 de marzo de 2015, acordó se diera traslado a la sociedad concursada ejecutada, representada por el administrador concursal, sin que dicha sociedad ejercitase los derechos reconocidos por la legislación procesal e hipotecaria. El propio administrador concursal concurrió al acto de entrega de posesión voluntaria de las fincas adjudicadas a la entidad de crédito ejecutante, según consta en documento de 25 de septiembre de 2015, firmado por él. Es evidente, así, que el administrador concursal conoció la existencia de la ejecución hipotecaria, sin que hubiera formulado oposición, ni alegado la nulidad de lo actuado; y es evidente igualmente que se aquietó al resultado de esa ejecución. Pero esa aquiescencia no puede sanar la nulidad radical de la ejecución, ni puede legitimar la inscripción de la nueva titularidad a favor de la entidad de crédito ejecutante y adjudicataria. Ciertamente, no resuelve la Ley Concursal qué sucede si un Juzgado de Primera Instancia tramita la ejecución hipotecaria

o pignoraticia a pesar de la apertura de la fase de liquidación, y en esa ejecución se adjudican fincas pignoradas o hipotecadas. Pero el silencio legal debe colmarse con arreglo a los principios generales del ordenamiento jurídico. En este sentido, los actos contrarios a las normas imperativas y a las normas prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contradicción (artículo 6.3 del Código Civil), lo que no acontece en este caso. El registrador de la Propiedad no puede inscribir una adjudicación obtenida con violación de normas legales imperativas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 10 de enero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.