

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1389 *Resolución de 18 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe n.º 1 a inscribir la transmisión de la unidad productiva efectuada en fase de liquidación de la masa activa del concurso de acreedores de dicha sociedad.*

En el recurso interpuesto por don G. F. B., administrador concursal de la mercantil «Galvanización Madrileña, S.A.», y por el «Banco Santander, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Getafe número 1, don Juan Sarmiento Ramos, a inscribir la transmisión de la unidad productiva efectuada en fase de liquidación de la masa activa del concurso de acreedores de dicha sociedad.

Hechos

I

a) Mediante auto de fecha 16 de junio de 2012, el Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid declaró el concurso voluntario de acreedores de «Galvanización Madrileña, S.A.», con mera intervención de las facultades de administración y de disposición de la sociedad concursada sobre los bienes y derechos de la masa activa. En este mismo auto se nombró administrador concursal único a don G. F. B., el cual aceptó el cargo.

b) Entre los bienes y derechos de la masa activa figuraba la finca registral número 45.631 del Registro de la Propiedad de Getafe número 1, integrada en una unidad productiva con la que la sociedad concursada desarrollaba la actividad que constituía el objeto social. Mediante escritura pública autorizada el día 22 de abril de 2009, se había constituido hipoteca sobre ese inmueble a favor del «Banco Santander, S.A.», para responder de un principal de 6.249.892,50 euros, además de otras cantidades accesorias.

c) Mediante auto, de fecha 12 de diciembre de 2012, el Juzgado acordó la apertura de la fase de liquidación de la masa activa, pasando la situación de mera intervención a la de suspensión de las expresadas facultades por parte de la sociedad concursada. Conforme a lo establecido por la Ley Concursal, en el mismo auto, acordó el juez la disolución de la sociedad y el cese de los administradores, cuyas funciones fueron asumidas por el administrador concursal.

d) Con fecha 9 de enero de 2014 el administrador concursal presentó el plan de liquidación de la masa activa. En ese plan se preveía la enajenación en pública subasta de la unidad productiva con que contaba la sociedad concursada, fijando como precio inicial el de 5.000.000 de euros, con la previsión de que, si quedara desierta, debería convocarse una segunda subasta con un precio inicial de salida de 4.000.000 de euros, y, si esta segunda subasta también quedara desierta, la administración concursal podía optar entre celebrar una tercera subasta con un precio inicial de salida de 3.000.000 de euros o proceder a la enajenación directa en determinadas condiciones.

e) Mediante, auto de fecha 6 de marzo de 2013, el Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid aprobó el plan de liquidación conforme al cual debía procederse a la enajenación de los bienes y derechos integrados en la masa activa.

f) Comoquiera que ni el plan de liquidación presentado por el administrador concursal ni el auto por el que se había aprobado –con modificaciones– dicho plan precisaban si la subasta tenía que ser necesariamente judicial, el administrador concursal, mediante escrito de fecha 25 de mayo de 2016, solicitó al Juzgado que se pronunciara acerca de si dicha subasta podía celebrarse de forma extrajudicial, como subasta notarial. Mediante

providencia, de fecha 7 de junio de 2016, el Juzgado acordó que la subasta pública de la unidad productiva pudiera ser, indistintamente, a criterio del administrador concursal, bien subasta judicial, conforme al procedimiento establecido en los artículos 655 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien subasta extrajudicial, conforme al procedimiento establecido en los artículos 72 y siguientes de la Ley Notarial, «aunque sujeta en el fondo a lo previsto en los artículos 655 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil». Al no ser recurrida, esta providencia devino firme.

g) A la vista de la facultad de elegir el sistema de subasta, el administrador concursal optó por la subasta notarial de la unidad productiva y requirió a notario para iniciar el procedimiento por vía electrónica a través del portal de subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado, conforme al pliego de condiciones que, firmado por el administrador concursal, se adjuntó a la correspondiente acta. En relación con los tipos y condiciones de la subasta el pliego de condiciones se remitía a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 670 y 671) y, en cuanto a la participación del «Banco Santander, S.A.» en la subasta, el pliego reproduciendo el contenido de la providencia de fecha 7 de junio de 2016, hacía constar lo que se transcribe a continuación: «Se autoriza la activa participación del acreedor hipotecario sin necesidad de depósito, debiendo estarse a las normas del artículo 155.4 de la Ley Concursal y artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento civil y concordantes, de tal modo que la admisión de precio inferior al fijado en [la] escritura pública de garantía real deberá contar con la conformidad de la acreedora hipotecaria, quien, por si o a través de entidad del Grupo, podrá adquirir tales bienes y derechos de modo directo, en pago de su crédito (total o parcialmente, siendo el resto ordinario) o en adjudicación en escritura pública, pero en todo caso deberá transmitirse libre de cargas, salvo subrogación hipotecaria igualmente autorizada y consentida por la acreedora titular de la garantía real».

h) El notario requerido aceptó el requerimiento y puso en conocimiento del Registro público concursal la existencia del expediente y notificó la iniciación del mismo a la sociedad concursada, a la acreedora hipotecaria y a quienes tenían anotados, después de la inscripción de la hipoteca, determinados embargos sobre la finca registral (acta de 29 de septiembre de 2016, autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 3.058 de orden protocolo). Solicitada certificación de cargas al Registro de la Propiedad de Getafe número 1, procedió éste a expedirla con la advertencia de que la emisión de esa certificación no prejuzgaba la calificación del remate en aspectos tales como la realización notarial de la subasta, el tipo de la misma y demás trámites.

i) Con fecha 15 de noviembre de 2016, se comunicó al notario la conclusión y el resultado de la subasta, resultando adjudicatario de la unidad productiva el «Banco Santander, S.A.», único postor que había realizado una puja de 2.925.252,49 euros –cantidad superior al 50% del precio de salida–.

j) Con fecha 2 de diciembre de 2016, comparecieron ante el notario el administrador concursal, representante procesal de la sociedad concursada y apoderados del «Banco Santander, S.A.», haciendo constar el administrador concursal que no hacía uso de la facultad de presentar tercero que mejorase esa postura, ya que no le había sido posible encontrar a persona que deseara efectuar dicha mejora; y manifestando todos los comparecientes, después de haber sido informados por el notario de los trámites seguidos en la subasta y del resultado de la misma, que, «a la vista de las circunstancias del caso», consentían que procediera a la aprobación del remate.

k) Mediante escritura pública autorizada el día 12 de diciembre de 2016 por el notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 3.509 de protocolo (conforme a lo establecido en el artículo 75.4, inciso primero, de la Ley del Notariado), el administrador concursal de «Galvanización Madrileña, S.A.» y apoderados del «Banco Santander, S.A.», procedieron a la compraventa de la unidad productiva por el precio de remate, que se satisfizo por compensación con el crédito hipotecario de que era titular la entidad de crédito compradora, el cual quedó parcialmente extinguido, quedando el resto reconocido como crédito ordinario en el concurso de acreedores de «Galvanización Madrileña, S.A.».

l) Una vez otorgada la escritura de compraventa, el administrador concursal, solicitó al Juzgado, acompañando copia de esa escritura, que dictara mandamiento de cancelación de cargas. Con fecha 9 de marzo de 2017, atendiendo a esta solicitud, el Juzgado dictó auto, que ganó firmeza, ordenando se librara ese mandamiento, procediéndose por la letrada de la administración de Justicia a expedir el mandamiento solicitado y practicándose por el titular del Registro de la Propiedad de Getafe número 1 a la cancelación de esas cargas.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Suspendido el despacho del presente documento, que ha sido presentado a las nueve horas del día cuatro de septiembre de dos mil diecisiete bajo el asiento 1272 del Diario 261, por los siguientes defectos: Se reitera la anterior nota de calificación de fecha 12 de mayo de 2017, que se adjunta a la presente formando parte de ella a todos los efectos legales. Contra esta calificación (...) Getafe, a 4 de Septiembre de 2017 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

La nota de calificación emitida el día 12 de mayo de 2017 por el Registrador de la Propiedad de Getafe número 1 expresa lo siguiente:

«En relación con el despacho de la documentación presentada en esta oficina el 13 de diciembre pasado, bajo el asiento 1688 del Diario 259, cuya calificación se difirió hasta la presentación del plan de liquidación aprobado judicialmente en el concurso de la entidad vendedora, y que fue aportado el 10 de mayo, se suspende por los siguientes defectos:

1. La subasta notarial de la unidad de explotación que se ha celebrado no se ajusta a las previsiones legales a las que debiera acomodarse, por lo que la venta que en ejecución de la misma formaliza el administrador concursal queda viciada e ineficaz al carecer éste de legitimación o poder de representación para enajenar bienes del concurso sin atenerse a la Ley; incidiéndose, en consecuencia, en el supuesto del art. 1259 Cc, lo que determina su no acceso al registro (cfr. art. 18 LH). Conforme al plan de liquidación aprobado judicialmente por auto de 6 de marzo de 2013, se preveía que la realización de la unidad de explotación en cuestión “se deberá hacer en pública subasta con el precio inicial de 5.000.000 de euros. Si quedare desierta, se convocará una nueva subasta con el precio inicial de salida de 4.000.000 de euros; si ésta última quedare desierta, la Administración Concursal podrá decidir la celebración de una nueva subasta con un precio inicial de 3.000.000 euros, la adjudicación directa sobre”. Es evidente, a la luz de tal precepto, que ni en la primera ni en la segunda subasta podrían admitirse posturas inferiores al “precio inicial de salida”, pues no tiene sentido la previsión de segunda o ulterior subasta por precio inicial de salida reducido, si en la primera o anterior se admitían posturas inferiores a los respectivos precios de salida. Obsérvese, además, que el plan habla de “precio inicial”, y no tipo de subasta, lo que, a menos que se pretenda argüir que es una subasta a la baja la que se contemplaba, implica claramente que el precio final no puede ser inferior.

La previsión, en el plan de liquidación aprobado, de tres subastas con precios iniciales de salida mínimos y sin admisión de posturas por debajo de estos, no se desvirtúa ni queda sin efecto por la previsión contenida en el apartado primero letra c) de la parte dispositiva del auto referido de 6 de marzo de 2013. Dicha previsión contiene dos afirmaciones, una irrelevante a nuestro objeto, pues señala que el Banco Santander, titular del crédito hipotecario sobre el inmueble que integra la explotación a subastar, no deberá constituir depósito si quiere participar en la subasta; y otra (“... que deberá estarse a los artículos 155,4 LCo y 670 LEC, de tal modo que la admisión de un precio inferior al fijado en la escritura de constitución de la garantía real deberá contar con la conformidad del acreedor hipotecario, quien por sí, o a través de entidad del grupo podrá adquirir tales

bienes o derechos de modo directo...”), que tampoco modaliza ni afecta a la previsión de esas tres subastas en los términos considerados, pues es evidente que si la enajenación forzosa de un bien –por muy hipotecado que esté– se ha de realizar –como es el caso (cfr. art. 57.3 LCo)– en una ejecución universal y mediante subasta pública, el precio de remate será el determinado por la ley que rijan la subasta cuente o no con la conformidad del titular de un crédito hipotecario recayente sobre el bien a ejecutar; a lo sumo, podrá exigirse que el precio de salida de esa subasta que va a implicar la extinción de la carga hipotecaria del bien a subastar, no sea en ningún caso inferior al que a tales efectos se fijó en la escritura de constitución de tal hipoteca pero el precio de remate definitivo será la mejor postura que respete la ley de la subasta en cuestión, lo consienta o no el titular de esa hipoteca que se extinguirá tras el remate (así resulta claramente para la ejecución directa de bienes hipotecados, de los arts. 682 LEC y del mismo art. 670 de la misma ley, aplicable a la ejecución hipotecaria por imperativo del 681.1 LEC). Es claro, pues, a la luz de lo anterior, que la segunda previsión contenida en el apartado 1 c) del auto de 6 de marzo, está pensado exclusivamente en la hipótesis de enajenación directa del bien en cuestión, en cuyo caso, sí que es necesario el consentimiento del acreedor hipotecario para que el precio de venta pueda ser inferior al que estipuló como tipo de subasta en la escritura de constitución de la hipoteca que recae sobre el bien a enajenar y que se extinguirá con tal enajenación (que es precisamente lo que prevé el art. 155.4, párrafo segundo LCo).

Así pues, si el auto de aprobación del plan de liquidación no desvirtúa lo previsto en el punto 2b de dicho plan, a ello debió ajustarse la subasta/s a realizar pues así lo imponen los artículos 148.2 y 149.1 LCo. En consecuencia, debió realizarse una primera subasta por un precio de salida de 5.000.000 de euros, sin admisión de pujas por debajo de ese valor. Y, caso de quedar desierta, debería haberse celebrado una segunda subasta con precio de salida de 4.000.000 de euros, y, también, sin admisión de pujas por debajo de ese valor; y si también esta nueva subasta quedare desierta, entonces entraría en aplicación la facultad de decidir prevista en dicho plan de liquidación.

¿Quedará desvirtuada la anterior conclusión, a la vista de la providencia de 7 de junio de 2016?. Veámoslo. Dicha providencia se dicta en virtud de un escrito de la administración concursal, en el que “alegando discrepancias de interpretación entre el registrador de la propiedad de Getafe y el notario subastante, en relación al auto de aprobación del plan de liquidación, concretamente respecto de la modalidad de subasta a la que se debía recurrir, si extrajudicial...” se pide aclaración al respecto. De inmediato, debe dejarse constancia de que por parte de quien suscribe, en ningún momento adoptó posición alguna, pues informado por el notario subastante de la posible dificultad, se limitó a solicitarle el plan de liquidación y el auto de aprobación para estudiarlos, pero no se le remitieron, quedando muy sorprendido cuando leyó la citada providencia. Pues bien, dicha providencia se limita a decir que la subasta “debe ser, indistintamente, a criterio de la Administración Concursal: extrajudicial y conforme al procedimiento establecido en los arts. 72 y correspondientes del ‘Reglamento Notarial’ (sic), aunque sujeta en el fondo a lo previsto en los arts. 665 y ss de la LEC, o judicial, tramitándose conforme al art 656 de la LEC”.

En primer lugar, hay que señalar que si de dicha providencia quiere deducirse que queda sin efecto el régimen de las subastas previsto en el plan de liquidación inicialmente aprobado para la realización de la unidad de explotación en cuestión, resultaría más que discutible la eficacia de tal providencia, pues lo menos habría que exigirse para alterar un punto tan sustancial de un plan de liquidación, anteriormente aprobado, es la observancia, en la adopción de la nueva resolución, de los mismos trámites de publicidad, audiencia de interesados y tipo de resolución que la LC prevé para la aprobación inicial de dicho plan (cfr. art. 148 LC).

En segundo lugar, si de tal providencia pretende deducirse la modificación del plan de liquidación inicialmente aprobado, debe resultar cuando menos sorprendente que una simple providencia judicial pueda derogar el específico régimen legalmente previsto para las subastas notariales en los arts. 72 y ss LN (cuyo art. 74.3, establece expresamente que en las subastas notariales no se pueden admitir pujas por debajo del tipo de licitación, que será el valor que se fije por un perito designado por el notario subastante), y permita al

notario desenvolver la subasta en los términos previstos en la LEC (en especial, ajustándose al art. 670 LEC, siendo así que algunas previsiones de dicho precepto son propias del órgano jurisdiccional –por ejemplo, la del párrafo tercero del apartado 4–). ¿No señala el art. 72.1 párrafo segundo LN, la imperatividad de las normas de este capítulo en tales casos?

Pero en tercer lugar, ocurre que aunque se admita, contra las anteriores observaciones, que por una simple providencia puede dejarse sin efecto tanto las previsiones sobre subasta del plan de liquidación aprobado como las previsiones legales sobre el desenvolvimiento de la subasta notarial, lo que exactamente viene a decir esa providencia, no es lo que el notario ha cumplimentado, sino algo bien distinto: “que aunque la subasta sea extrajudicial, debe ajustarse en cuanto al fondo de lo previsto en los arts. 665 y ss LEC”. Sin prejuzgar ahora cómo puede distinguirse que es “forma” y que es “fondo” respecto de una subasta pública, es lo cierto que puesto que el juez ordena desenvolver la subasta en cuanto al fondo, conforme a los arts. 665 y ss de la LEC, lo primero que el notario debió hacer es cumplimentar lo previsto en el art. 666 LEC (que es el inmediato siguiente al 665, citando esa providencia), que ordena como primer trámite de la subasta de inmuebles, proceder a valorar la unidad de explotación a ejecutar, en los términos previstos en los arts. 637 y ss LEC (que por otra parte, es lo que también prevé el art. 74 LN para las subastas notariales), sin que pueda alegarse que no era necesario tal valoración por cuanto ya el plan de liquidación preveía un tipo de inicial de 5.000.000 de euros, pues no resulta lógico no coherente estimar que las previsiones sobre la subasta contenidas en el plan de liquidación no tienen ya validez, pero sí la conserva ese tipo inicial de 5.000.000 de euros contenido en dicho plan.

Esta incoherencia se remarca aún más si se considera lo siguiente: El art. 670 de la LEC, al que pretende acogerse ahora el notario subastante para justificar su actuación, permite ciertamente aprobar el remate a favor de una puja inferior al tipo de salida, pero esta previsión no puede desconectarse de la que le precede, el art. 666, y que dispone que el tipo de salida de la subasta debe ser el valor real del bien fijado por el procedimiento previsto en los arts 637 y ss LEC o, en caso de ejecución hipotecaria directa, el valor fijado en la escritura de constitución de la hipoteca a realizar conforme prevé el art. 682 LEC (cuando la subasta se celebre en el seno de un procedimiento de ejecución universal que comportará la extinción de toda carga real recayente sobre el bien, como ocurre en el caso debatido, conforme al art. 57.3 LCo, pues no se habían iniciado la acción real hipotecario antes de la apertura de la liquidación, lo lógico es aunar las exigencias de la masa pasiva y las del eventual acreedor hipotecario del bien a realizar, lo que supone una valoración del bien objetiva que servirá como tipo siempre que sea superior al valor fijado en la escritura de la eventual hipoteca recayente sobre el bien a realizar, pues en otro caso será éste último el que rija como tal). Lo que no resulta admisible es estar, en cuanto a la aprobación del remate, al 670 LEC, pero partir de un tipo que no es el que la misma LEC considera que debe regir en las subastas de inmuebles. Si la subasta ha de ajustarse a la LEC, aunque la realice el notario, debe tomarse íntegramente todas las previsiones sustantivas de esa ley sobre la subasta, y no coger la parte que nos interesa e ignorar la que no nos conviene. Basta leer el art. 670 LEC para apercibirse de la tremenda trascendencia del tipo de salida, y por tanto, no es razonable prescindir de una adecuada valoración del bien a subastar (la comparación entre este valor y la mejor puja determina el alcance y efectiva virtualidad de ésta). Además, ¿con qué razón puede justificarse la adopción como tipo de salida de una tasación que no tiene más fundamento que la mera determinación de la administración concursal cuando formula el plan de liquidación, pero que es adoptada para una forma particular de subasta previa en ese mismo plan, de modo que es obvio que ha de quedar sin base cuando se rechaza esa forma particular de subasta contemplada en el plan? Puestos a prescindir de la valoración real al tiempo de la subasta, ¿porqué no se tomó como precio de salida el valor en que se tasó el inmueble integrante de la unidad empresarial a subastar en la escritura de constitución de la hipoteca recayente sobre él y que, como hemos visto, sería el mínimo aceptable cuando, como ocurre, se está ejecutando el bien en ejecución universal que comporta la extinción de una hipoteca

recayente sobre el mismo? Obviamente, si se hubiera adoptado dicho valor (10.451.464 euros), habríamos comprobado cómo el notario no podría aprobar remate a favor de la única puja realizada, pues conforme al art. 670.4 párrafo tercero de la LEC, habría de entrar en juego facultades que la ley no quiso atribuir al Notario (vid. art. 74.3 LN) y que trascienden a la naturaleza de su función.

A juicio de quien suscribe, por tanto, son inequívocas las siguientes conclusiones: 1.º) la subasta de la unidad de explotación en cuestión debió acogerse a las previsiones del apartado 2.2 b) del plan de liquidación debidamente aprobado por el juez del concurso, pues contienen una regulación suficiente y cuya eficacia no ha sido dejada sin efecto. 2.º) Como el art. 149.2 LCo afirma que en lo no previsto en dicho plan, habrá de estarse a la LEC, resultaba claro que la subasta debía celebrarse judicialmente, aunque respetando las previsiones contenidas en el plan; siendo innecesaria esa providencia aclaratoria sobre la forma judicial o extrajudicial de la subasta. 3.º) Si el Juez del concurso pretendió con su providencia dejar sin efecto las previsiones del punto 2.2 b) del plan de liquidación anteriormente aprobado, sólo podía hacerlo respetando igual procedimiento y exigencias que las establecidas legalmente para la aprobación inicial. 4.º) Que aun cuando se admita que esta providencia aclaratoria quiso y pudo legalmente derogar el punto 2.2,b del plan de liquidación inicialmente aprobado, lo que de ella puede inferirse es que si la subasta se realizaba notarialmente, en todo caso deberían observarse las previsiones contenidas en los arts. 665 y ss LEC, y, por tanto, que debería empezarse por valorar el bien a subastar (como prevé el art. 666).

En consecuencia, sólo cabrían dos opciones: o subasta judicial pero con las características previstas en el plan de liquidación aprobado que se han referido, o subasta por el notario pero observando todas las previsiones legales de la LEC contenidas en los arts. 665 y ss, empezando por una nueva valoración. Lo que queda descartado a juicio de quien suscribe es lo que ha hecho el notario subastante, que ha procedido a coger de cada una de las tres regulaciones posibles en el caso considerado sobre la subasta pública, lo que más le convenía: de la regulación del plan de liquidación toma el tipo de salida, ignorando que la providencia a la que se acoge dice que en todo caso hay que cumplir lo previsto en el art. 666 LEC; se acoge a la hipotética posibilidad de subasta notarial para justificar su intervención, pero sin guardar luego el régimen legal de dicha subasta (que también le impone empezar por una tasación del bien a subastar, y que excluye pujas por debajo de dicha tasación), so pretexto de que el juez le exime de dicho régimen, pero luego ignora parte del régimen legal de la subasta al que el juez le ordena que se atenga (en sustitución de los arts. 72 y ss LN), pues sólo aplica el art. 670 LEC, pero no los que le preceden hasta el 665.

Por tanto, o bien –y conforme al plan de liquidación– la subasta celebrada debe entenderse desierta al no admitirse pujas por debajo del precio inicial, debiendo realizarse una segunda subasta por precio inicial de 4.000.000 de euros y sin admisión de pujas por debajo de él, o, bien dicha subasta debe rechazarse por partir de un tipo de salida que no se ajusta a la previsión legal a la que debió acogerse, procediendo su reiteración previa valoración del bien que fije el tipo de salida.

Repárese que ya en la certificación de cargas expedida por el registrador que suscribe, en el procedimiento de ejecución del inmueble que integra la unidad de explotación subastada, ya se advertía que su emisión no prejuzgaba la calificación del remate en aspectos como la realización notarial de la subasta, el tipo de la misma y demás trámites realizados.

Contra esta calificación (...) En Getafe, a 12 de mayo de 2017 (firma ilegible) Fdo.: Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad».

III

Solicitada calificación sustitutoria, doña María Jesús de Miguel de Miguel, registradora de la Propiedad de Madrid número 21, ratificó la segunda calificación negativa efectuada el día 4 de septiembre de 2017 por el registrador de la Propiedad de Getafe número 1, en los términos que se transcriben en lo que interesa: «(...) Pero el Juez ordena en dicha

providencia que si la subasta es extrajudicial debe realizarse conforme al artículo 72 y correspondientes del Reglamento Notarial [sic], “aunque sujeta en el fondo a lo previsto en los artículos 665 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. Si la subasta ha de ajustarse a dicha Ley, aunque la realice el Notario, deberá observar las previsiones contenidas en los citados artículos 665 y siguientes de la L.E.C., y, por tanto, debería empezarse por valorar el bien a subastar. Así mismo confirmo el primer defecto de la nota de calificación en cuanto a la falta de legitimación o poder de representación del administrador concursal (...) En Madrid, a 21 de septiembre de 2017».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don G. F. B., administrador concursal de la mercantil «Galvanización Madrileña, S.A.», y por el «Banco Santander, S.A.», se interpuso recurso el día 27 de octubre de 2017 alegando en dicho escrito lo siguiente: «Hechos Primero.—Antecedentes En fecha 9 de enero de 2013, el administrador Concursal Único en funciones de liquidador, procedió a formular el plan de liquidación para la realización de los bienes y derechos de la concursada “Galvanización Madrileña, S.A. en liquidación”. El Juzgado de lo Mercantil n.º 6 de Madrid, por Auto de fecha 6 de marzo de 2013, procedió a la aprobación de dicho plan haciendo constar en dicha resolución determinadas alegaciones al mismo formuladas, entre otros, por el Banco Santander en su correspondiente turno. En fecha 11 de abril de 2013, la Tesorería General de la Seguridad Social (en adelante TGSS), formuló apelación contra el Auto de 6 de marzo de 2013 de aprobación del plan de liquidación, en base, fundamentalmente, a una supuesta infracción del artículo 149.2 de la entonces vigente Ley Concursal, entendiendo la apelante que el adquirente de la unidad productiva debía subrogarse en las deudas de Seguridad Social que la concursada tuviera frente a la TGSS. Lo anterior supuso un importantísimo retraso en la enajenación de la unidad productiva, dificultando la existencia de interesados en adquirir la misma. Durante dicho retraso, además, se produjo un importante deterioro de la misma. El inmueble que la compone intentó ser incluso objeto de allanamiento y robo por terceros, ya que en su interior todavía existen instalaciones que podrían ser objeto de sustracción sin que puedan guardarse en ningún otro sitio, faltando además tesorería para atender los servicios de guardería inicialmente contratados por la Administración Concursal. Con fecha 22 de junio de 2015, la Audiencia Provincial de Madrid dictó Auto de acuerdo con las pretensiones de la Administración Concursal, desestimado las de la TGSS. Como consecuencia de la confirmación del Plan aprobado, la Administración Concursal emprendió conversaciones con el acreedor hipotecario de la unidad productiva a realizar, y se mostró dicha unidad productiva a demás interesados en su adquisición. Segundo.—Acta de subasta notarial Fruto de todas las anteriores intervenciones, especialmente tras comprobar que no había interés en la adquisición de la unidad productiva por compañías competidoras, salvedad hecha del interés de adquirir cierta maquinaria por separado, se procedió a suscribir acta de subasta notarial, autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, en fecha 29 de septiembre de 2016, número 3.058 de su protocolo. Así, se decidió ir a una primera subasta, admitiendo como tipo de subasta el de 5.000.000 de €. Esta Administración Concursal, además, estaba autorizada por el plan de liquidación para proceder a su enajenación directa en cualquier momento, facultad ratificada en el auto aprobatorio de fecha 6 de marzo de 2013, que permite expresamente la enajenación o adjudicación directa al acreedor preferente (Banco Santander) en pago de todo o parte de su crédito. Una vez otorgada el acta de subasta, y previas conversaciones con el registrador de la propiedad de Getafe, llevadas a cabo por el Notario autorizante de la misma, surgieron dudas sobre si la subasta pública de la unidad productiva debía regirse conforme al artículo 655 y correspondientes de la L.E.C. o, por lo establecido en los artículos 72 y correspondientes del Reglamento Notarial, aunque sujeta en el fondo (posturas, derechos de las partes, tipos, aprobación del remate, etc.) a lo previsto en los artículos 655 y ss L.E.C. Con tal motivo, esta Administración Concursal, solicitó aclaración al respecto del Juzgado competente que emitió providencia de fecha 7 de junio de 2016 estableciendo claramente que “se acuerda que la subasta

pública de la unidad productiva de la concursada debe ser indistintamente a criterio de la Administración Concursal: –extrajudicial, y conforme al procedimiento de subasta establecido en los artículos 72 y correspondientes del Reglamento Notarial, aunque sujeta en el fondo a lo previsto en los artículos 665 y siguientes de la LEC o,– judicial, tramitándose conforme al artículo 655 y siguientes de la LEC”. La referida providencia de fecha 7 de junio de 2016 fue notificada a todas las partes personadas (que tampoco habían formulado alegaciones previas), y no fue impugnada, por lo devino firme. Solventada dicha cuestión, se procedió a la realización de la subasta utilizando la nueva reglamentación establecida, entre otras, en la Ley 10/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, celebrándose la subasta y adjudicando al Banco Santander la unidad productiva objeto de subasta, ya que éste fue el único pujante en la misma. Dicha adjudicación se efectuó por un valor superior al 50 por ciento del precio de salida y única postura existente, que fue la del Banco Santander. Realizada la subasta se otorgó la correspondiente escritura de transmisión de propiedad en la que intervinieron la Administración Concursal que suscribe y los apoderados del Banco Santander. En relación con la subasta, la Administración Concursal entendió que no procedía la realización de ulteriores subastas ya que, en la primera celebrada, el Banco Santander se adjudicó la unidad productiva por un valor superior al 50% del precio de salida (5.000.000 €). Así, se la adjudicó por 2.925.252,49 €, siendo el único postor. Posteriormente, a través del Notario autorizante, esta parte recibió notificación de la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Getafe n.º 1 a la transmisión pretendida en base a las razones que en ella consta, que después ha sido ratificada en calificación sustitutoria por el Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 21. Es importante señalar al respecto, que una vez otorgada la escritura de compraventa, se presentó escrito (al que se acompañaba copia del acta de subasta y de la correspondiente escritura de compraventa) ante el Juzgado del Concurso, al que se acompaña copia de la referida escritura y se solicitaba del mismo que a la vista de la subasta y del remate aprobado y del contenido de la compraventa, dictase mandamiento de cancelación de cargas posteriores. El Juzgado, atendiendo a dicha petición, dictó el correspondiente auto, que ganó firmeza, ordenó la cancelación de las cargas que se pedía. Tercero.–Valoración de la unidad productiva. Cumplimiento de las previsiones legales: LEC y Ley Concursal. En el presente procedimiento no ha habido perjuicio a los acreedores ni se ha malvendido la unidad productiva. Se han respetado escrupulosamente todas las previsiones legales de la Ley Concursal así como de la LEC y de acuerdo con la Providencia de 7 de junio de 2016 que aclaraba la duda sobre la determinación de las reglas a que había de sujetarse tal subasta. La valoración atribuida a la unidad productiva por la Administración Concursal coincide exactamente con el valor que figuraba fijado en el Plan de Liquidación, que en ningún momento fue impugnado por ningún acreedor ni interesado. Dicho Plan establecía que: “b. Tiempo y forma de la oferta: De acuerdo con lo establecido en el artículo 149 de la Ley Concursal la enajenación unitaria de la explotación, como se ha dicho, se deberá hacer en pública subasta con el precio inicial de 5.000.000 de €. Si quedare desierta, se convocará una nueva subasta con el precio inicial de salida de 4.000.000 de €; si esta última subasta quedara desierta, la Administración Concursal podrá decidir la celebración de una nueva subasta con la precio inicial de 3.000.000 de €; la adjudicación directa sobre la mayor de más de una oferta, o la venta individual de acuerdo con lo establecido en el siguiente apartado 2.3. Teniendo en cuenta lo anterior y considerando que las empresas competidoras del sector tienen constancia de la intención de transmitir esta unidad empresarial, proponemos que se inicia un período formal de publicidad sobre la enajenación unitaria de la explotación de 15 días de duración para cada subasta, si ello fuera viable y existieran al menos dos interesados en la adquisición unitaria de la explotación. En cualquier caso, si transcurrido el tiempo que prudencialmente considere la Administración Concursal, que, en interés de la conservación de la masa activa de la concursada, no deberá ser superior a dos meses desde el primer anuncio de la enajenación unitaria de la explotación, se pudiera verificar que no existe un solo adquirente interesado en la adquisición de la misma, se retiraría la oferta y se procedería la resolución y

liquidación por separado de los bienes y derechos que integran el patrimonio de la concursada en los términos que se indican más adelante”. A su vez, dicha valoración es la que figura en el acto de la subasta, recogido en el acta notarial. El Auto de aprobación del plan de liquidación de fecha 6 de marzo de 2013, establece literalmente que: “Tercero.– Entrando en el examen de las alegaciones formuladas por Banco Santander, S.A., relativas al precio de la venta de la unidad productiva y sus instalaciones y ubicación (sujeta a garantía hipotecaria a favor de dicha entidad financiera), así como la activa participación del acreedor hipotecario en la subasta sin necesidad de depósito, debe estar a las normas del art. 155.4 L.Co y art. 670 de la L.E. Civil y concordantes, de tal modo que la admisión de precio inferior al fijado en escritura pública de constitución de garantía real deberá contar con la conformidad de la acreedora hipotecaria, quien por sí o a través de la entidad de grupo podrá adquirir tales bienes y derechos de modo directo, en pago de su crédito (total o parcialmente, siendo el resto ordinario) o su adjudicación en escritura pública: pero en todo caso deberá transmitirse libre de cargas salvo subrogación hipotecaria igualmente autorizada y consentida por la acreedora titular de la garantía real”. Dicha resolución permite la enajenación del bien por debajo del precio fijado en la escritura de hipoteca, si se cuenta con la conformidad del acreedor privilegiado, consentimiento que se obtuvo en el presente caso, permitiendo la aprobación del remate en los términos del artículo 670 LEC o mediante la adjudicación directa al acreedor, en los términos que prevé el art. 155.4 LC. La resolución de 7 de junio de 2016 no pretende “derogar el específico régimen legalmente establecido para las subastas notariales en los arts. 72 y ss LN”, como se dice en la calificación del Registro de la Propiedad de Getafe n.º 1 de 12 de mayo de 2017. Únicamente aclara que la subasta ha de ajustarse a la LEC, y en especial a su art. 670. Dicha resolución fue notificada a todas las partes personadas, y ninguna se opuso ni formuló recurso contra la misma y por tanto es firme. El art. 74.3 de la L.O. del Notariado afecta a subastas notariales no sujetas a regulación especial, pero no a la presente, que sí está sujeta a régimen especial y que se realizó en función de las previsiones de la Ley Concursal, que tratándose de inmuebles, se remite a lo dispuesto en la LEC para la subasta de bienes inmuebles (arts. 655 y ss LEC y art. 149 LC). Así, el artículo 72 de la L.O. del Notariado establece que: “Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente Capítulo”. Se cumplió igualmente con el art. 670.4, apdo. 3 L.E.C., existiendo una valoración efectuada por la administración concursal, a su vez consentida y conformada por todas las partes (art. 666 en relación con el art. 637 de la L.E.C.), incluidos la concursada y el acreedor privilegiado especial: “Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente”. En relación con la subasta, esta Administración Concursal entendió que no procedía la realización de ulteriores subastas ya que en la primera celebrada el Banco Santander se adjudicó la unidad productiva por un valor superior al 50% del precio de salida (5.000.000 de €). Así, el Banco Santander se la adjudicó por 2.925.252,49 €, siendo el único postor. Es importante señalar que Banco Santander no es parte ejecutante, sino que es el acreedor con privilegio especial del bien inmueble en cuestión y único postor de la subasta, que la parte ejecutante es la Administración Concursal, y el ejecutado es la concursada,

todos ellos de acuerdo en la aprobación del remate. Ningún acreedor ni tercero ha querido intervenir en la subasta celebrada, salvo el Banco Santander. La subasta se celebró sin sujeción a puja mínima, habiendo existido una sola puja, la efectuada por el Banco Santander, entidad que, insistimos, fue declarada como el mejor postor. Asimismo se señala que todas las partes interesadas (acreedor privilegiado, administración concursal e incluso representación procesal del concursado) mediante comparecencia notarial, declararon que “se han cumplido todos los requisitos legales de la subasta y solicitan y consienten... que se proceda a la aprobación del remate de la subasta que antecede a favor del Banco Santander, S.A...”. “Asimismo solicitan... se convoque en el más prevé plazo posible al liquidador concursal y al Banco de Santander para el otorgamiento de la escritura de compraventa del bien subastado”. Cuarto.–Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. El artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”. En relación a este artículo y a la calificación sobre los actos judiciales por parte del Registro, tratándose de documentos judiciales, la calificación se extiende además, a “la competencia del juzgado o tribunal”, y a la “congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado”. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 26 de abril de 2005 declara: “la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión”. Y entre otras muchas resoluciones, la Dirección General de los Registros y del Notariado insiste en el principio de calificación de los documentos judiciales relacionándolo con la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes han sido parte en el proceso, todo ello a los solos efectos de proceder o no a su inscripción, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Insistimos en este punto que todas las partes interesadas (acreedor privilegiado, administración concursal, e incluso representación procesal del concursado) declararon cumplidos “todos los requisitos legales de la subasta y solicitan y consienten... que se procesa a la aprobación del remate de la subasta que antecede a favor del Banco de Santander, S.A...”. El Registrador, no puede calificar, porque se lo prohíbe la ley, el fondo del asunto, y es lógico que sea así porque el registrador carece de jurisdicción y los medios procesales que el derecho positivo concede el juzgador para decidir. Así ha sido declarado por la DGRN en numerosísimas resoluciones, la primera de 1902, hasta nuestros días. Quinto.–Inscripción del mandamiento que contiene el levantamiento de cargas. Grave perjuicio para la concursada y para el acreedor hipotecario por la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad. El artículo 149.5 de la Ley Concursal establece que: “5. En el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen”. El Auto de 9 de marzo de 2017 dictado por el Juez del concurso, una vez comunicada al mismo la escritura de compraventa de 12 de diciembre de 2016, acordó: “Que estimando la solicitud formulada por la Administración Concursal de la mercantil Galvanización Madrileña, S.A. en escrito de 28 de diciembre de 2016, debo ordenar librar mandamiento de cancelación de cargas, embargos y trabas de naturaleza obligacional inscritos sobre la finca registral n.º 45.631 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe (Madrid) siguientes: (...)”. Dicho auto no ha sido recurrido y devino firme. Así, se libró el referido mandamiento y el mismo ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad de Getafe n.º 1. El inmueble que forma parte de la unidad productiva, se encuentra, hoy, por tanto, libre de cargas en la actualidad, pudiendo ser objeto de posibles embargos, que sin

duda alguna le causarían un grave perjuicio a Banco Santander. Es importante volver a señalar que todas las resoluciones mencionadas en este escrito han devenido firmes. Sexto.—Disconformidad con las conclusiones del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe contenidas en su calificación de 12 de mayo de 2017 y 4 de septiembre de 2017, ratificada después por el Registro de la Propiedad n.º 21 de Madrid el 21 de septiembre de 2017. Así, el Registrador de la propiedad n.º 1 de Getafe, su calificación negativa de 12 de mayo de 2017, manifiesta que: “A juicio de quien suscribe, por tanto, son inequívocas las siguientes conclusiones: 1.º) La subasta de la unidad de explotación en cuestión, debió acogerse a las previsiones del apartado 2.2.b) del plan de liquidación debidamente aprobado por el juez del concurso, pues contienen una regulación suficiente y cuya eficacia no ha sido dejada sin efecto”. Esta parte entiende que la subasta sí se acogió a las previsiones del Plan de Liquidación 2.2 b. El mismo, insistimos, establece en su último apartado: “En cualquier caso, si transcurrido el tiempo que prudencialmente considere la Administración Concursal que, en interés de la conservación de la masa activa de la concursada, no deberá ser superior a dos meses desde el primer anuncio de la enajenación unitaria de la explotación, se pudiera verificar que no existe un solo adquirente interesado en la adquisición de la misma, se retiraría la oferta y se procedería a la resolución y liquidación por separado de los bienes y derechos que integran el patrimonio de la concursada en los términos que se indican más delante”. El Auto de aprobación al plan únicamente establece que “deberá transmitirse libre de cargas, salvo subrogación hipotecaria”. La administración concursal estaba autorizada incluso para la adjudicación directa al administrador del activo, sin realizar subasta. 2.º) Como el art. 149.2 LCo, afirma que en lo no previsto en dicho plan, habrá de estarse a la LEC, resultaba claro que la subasta debía celebrarse judicialmente, aunque respetando las previsiones contempladas en el plan, siendo innecesaria esa providencia aclaratorio sobre la forma judicial o extrajudicial de la subasta. Discrepa totalmente esta parte, ya que en ningún sitio se establecía que la subasta tuviera que ser judicial. Dicha duda quedo resuelta por la Providencia de fecha 7 de junio de 2016, permitiendo a la Administración concursal elegir si ésta podía ser judicial o extrajudicial. Esta parte entiende que ha habido extralimitación en la función calificador del Registrador, de exclusiva competencia del Juez del Concurso, y que por tanto no está facultado para examinar el fundamento de la resolución judicial, como hace en su calificación, y especialmente en sus siguientes manifestaciones (art. 100 del Reglamento Hipotecario). 3.º) Si el Juez del concurso pretendió con su providencia dejar sin efecto las previsiones del punto 2.2.b del plan de liquidación anteriormente aprobado, sólo podía hacerlo respetando igual procedimiento y exigencias que las establecidas legalmente para la aprobación judicial. Entiende esta parte que el Juez del concurso no pretende dejar sin efecto previsión alguna, únicamente señala, tras la consulta realizada, que la subasta debe ajustarse a la LEC (art. 670), tratándose por tanto de una subasta sujeta a un régimen especial. En relación a dicha resolución no se formularon alegaciones previas, y no fue impugnada, es firme. 4.º) Que aun cuando se admita que esta providencia aclaratoria quiso y pudo legalmente derogar el punto 2.2 b del plan de liquidación inicialmente aprobado, lo que de ella puede inferirse es que si la subasta se realizaba notarialmente, en todo caso, deberían observarse las previsiones contenidas en los arts. 665 y ss de la L.E.C. y por tanto, que debería empezarse por valorar el bien a subastar (como prevé el art. 666). Nada de lo anterior se comparte, nada deroga la Providencia aclaratoria en cuestión y en relación a la valoración del bien y del art. 666 de la LEC, que parece incumplido, no lo es, toda vez que se obvia en la calificación que existe una valoración, elaborada por la administración concursal, que figura en su informe (ex art. 74.1 LCon) y en el plan de liquidación aprobado (arts. 75 y 82 LC), pero es que además se hace necesario de nuevo mencionar el art. 637 de la L.E.C. que establece que: “si los bienes embargados no fueren de aquéllos a que se refieren los artículos 634 y 635, se procederá a su avalúo, a no ser que ejecutante y ejecutado se hayan puesto de acuerdo sobre su valor, antes o durante la ejecución”. La valoración fue admitida expresamente en comparecencia notarial por la concursada titular del inmueble que forma parte de la unidad productiva y por Banco Santander, acreedor privilegiado del inmueble. A los anteriores

hechos, le son de aplicación los siguientes Fundamentos de derecho: [artículos 637, 655, 666, 670 de la LEC, 75, 82, 149, 154, 155.4 de la Ley Concursal, 72 y ss de la Ley Orgánica del Notariado, 22 de la Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria y demás mencionados en el presente escrito]. Asimismo, hay que rechazar el segundo defecto consignado por el registrador, al pretendido amparo del art. 1259 Cc, toda vez que el administrador actuante está investido legal y judicialmente para instar la subasta del bien concernido, y proceder al otorgamiento de la escritura de compraventa congruente con los resultados de dicha subasta, en la forma en que se ha efectuado. En virtud de todo lo expuesto, Suplicamos que, teniendo por presentado en tiempo y forma el presente escrito (...) tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación de 4 de septiembre de 2017 del registrador de la Propiedad de Getafe n.º 1».

V

El notario autorizante de la escritura calificada, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, presentó las siguientes alegaciones: «I.–Antecedentes.–El acto calificado consiste en una compraventa que se otorga como consecuencia de la previa subasta notarial instada por el administrador concursal de la titular registral, a la sazón “Galvanización madrileña, S.A.”, en liquidación (en situación Concursal). La compraventa se otorga voluntariamente por las entidades interesadas (la referida compañía concursada y el acreedor hipotecario privilegiado, Banco de Santander, S.A.). La subasta notarial se celebró ante notario de conformidad con lo que establece la legislación procesal y notarial aplicable y con las previsiones establecidas en las resoluciones dictadas por el Juzgado de lo Mercantil n.º 6 de Madrid, que conoce de dicho concurso y en cumplimiento del plan de liquidación, tal y como éste fue aprobado. Asimismo, la subasta se ha instrumentado a través del portal electrónico de subastas; se ha partido de la valoración que a dicho bien le había atribuido la administración concursal, valor que obra fijado en el plan de liquidación (congruentemente con el contenido del informe presentado por aquélla, con el que coincide exactamente, tal y como resulta de la declaración del propio administrador del concurso), que en este punto no fue alterado por el auto de aprobación. Asimismo, es el valor atribuido por la Administración concursal en las condiciones o pliego de la subasta, tal y como se refleja en el acta notarial correspondiente en la que se deja constancia de las actuaciones seguidas en su tramitación. La subasta se celebró sin sujeción a puja mínima, habiendo existido una sola puja, la efectuada por el Banco de Santander, entidad titular de un crédito hipotecario sobre la finca, que fue declarada como el mejor postor, por el propio portal de subastas, en el ámbito de competencia que le atribuye la propia ley aplicable, cuya declaración resulta vinculante para el propio notario autorizante. Se obtuvo la certificación registral de dominio y cargas y se procedió al anuncio de la subasta y a la notificación de la subasta, además de a la representación legal de la propia compañía concursada, a los titulares de derechos anotados o inscritos. Asimismo, se ha de dejar constancia que no se ha formulado oposición ni observación alguna por parte de ningún interesado u oferente al procedimiento seguido en la presente subasta. Finalmente, todas las partes interesadas (acreedor privilegiado, representación procesal del concursado y administración concursal) mediante la oportuna comparecencia notarial, declararon que “se han cumplido todos los requisitos legales de la subasta y solicitan y consienten... que se proceda a la aprobación del remate de la subasta que antecede a favor del Banco de Santander, S.A...”. “Asimismo solicitan... se convoque en el más breve plazo posible al liquidador concursal y al Banco de Santander para el otorgamiento de la escritura de compraventa del bien subastado”. La calificación recurrida constituye la reiteración de otra anterior, motivada por una nueva presentación de la escritura tras el acceso al registro del mandamiento judicial de cancelación de cargas. II.–Motivos de denegación de la inscripción. La calificación registral deniega la inscripción de la compraventa subsiguiente a la subasta al carecer el administrador concursal “de legitimación o poder de representación para enajenar bienes del concurso sin atenerse a la ley; incidiéndose, en consecuencia, en el supuesto del art. 1259 Cc, lo que determina su no acceso al registro (cfr. art. 18 LH)”. Sin perjuicio de que luego procederemos a analizar el reseñado defecto indicado en la nota de calificación,

parece adecuado comenzar por el examen de los argumentos que en defensa de su nota esgrime el Sr. Registrador, y que aluden a cuestiones diversas, cuya respuesta trataremos de sistematizar. No obstante, con carácter previo al razonamiento jurídico que luego se desarrollará, se estima conveniente refutar dos manifestaciones o juicios que desliza el Sr. Registrador en su nota: –La primera consiste en una consideración u opinión personal del Sr. Registrador en la que parece señalar que el notario que gestionó la subasta, dentro “de las tres regulaciones posibles al caso” ha procedido a coger de cada una, «lo que más le convenía”. Procede rechazar de plano tal valoración subjetiva y voluntarista, toda vez que el notario autorizante ningún interés propio tenía en la citada subasta: su misión se constriñe como gestor de la subasta a su administración y dirección mediante la aplicación de las normas legales competentes en función de lo aprobado judicialmente y de lo que resulta de las resoluciones firmes del juzgado que entiende del concurso, con el fin de que se realice el derecho y se alcancen los fines lícitos que persiguen las partes. Ningún interés particular tiene el notario en la subasta, que pudiere influir en que ésta se desarrollase en una u otra forma. La subasta se ha gestionado de conformidad con la ley y con las resoluciones judiciales, especialmente aquella dictada en esclarecimiento de la duda jurídica que inicialmente había sido observada por el notario. Es de notar que se trata de una resolución judicial firme. –En segundo lugar, aunque tenga escasa relevancia a los efectos de este recurso, si bien contribuye a clarificar la conducta y diligencia de los funcionarios intervinientes, también se ha de refutar, por no ajustarse a la realidad, la afirmación que se contiene en la nota relativa a las conversaciones previas mantenidas entre notario y registrador. Ahí se dice que el registrador “se limitó a solicitarle el plan de liquidación y el auto de aprobación para estudiarlos, pero no se le remitieron”. En efecto este notario comentó la problemática de esta subasta con el registrador, pues ciertamente el art. 74 de la Ley del Notariado prohíbe, para el supuesto general (no sujeto a legislación específica), que en la subasta notarial se aprueben posturas por debajo de la valoración (pues lo más previsible era –según anticipó la Administración concursal– que ninguna postura lo superara, como así resultó posteriormente), mientras que en el auto de aprobación del plan de liquidación de la subasta el juez se remitía explícitamente al artículo 670 LEC, que expresamente admite tal posibilidad, en los términos allí previstos. El juzgado, mediante auto firme (tras haberse desestimado el recurso Interpuesto por un acreedor frente al auto de aprobación del plan de liquidación) determinó la sujeción de la subasta a los preceptos de la LEC en este extremo. Y por eso, antes de comenzar el proceso de enajenación, se pusieron a disposición del registrador todos los antecedentes, en particular el plan de liquidación, el auto aprobatorio del mismo, así como, en un momento posterior, la resolución judicial de 7 de junio de 2016. Precisamente los dos primeros documentos fueron remitidos al registrador mediante correo electrónico enviado al registro n.º 1 de Getafe (...) desde la dirección de correo de una oficial de la notaría (...), el día 11 de mayo de 2016, a las 13.21, con la indicación destacada en mayúsculas de “entregar personalmente al Sr. Registrador”. Primer motivo: subastas sin admisión de pujas por debajo del precio de licitación. Ciertamente en un primer momento se barajó la posibilidad, y de ahí la oportuna previsión en el plan, por parte de la Administración concursal de la celebración de tres subastas con tipos de salida de 500.000, 400.000 y 300.000 euros respectivamente. En caso de no haber ofertas, o si estas no superasen el último precio mínimo, quedaba abierta la posibilidad a una enajenación directa. No obstante se preveía en el plan de liquidación la posibilidad de que la Administración Concursal retirase la oferta en caso de que en un tiempo prudencial, a determinar por la Administración Concursal se “pudiese verificar que no existe un solo adquirente interesado en la adquisición” y que se procediese a la liquidación separada, incluso por enajenación directa, de dicho activo. Sin embargo, el auto judicial aprobatorio del plan de liquidación modifica o concreta las previsiones iniciales de aquel: por una parte autoriza la “activa participación del acreedor hipotecario en la subasta” y además se establece expresamente que en la enajenación ha de “estarse a las normas del art. 155.4 LC y al art. 670 LEC y concordantes. Al propio tiempo i) se autoriza que con el consentimiento del acreedor privilegiado se admita un precio inferior al fijado en escritura de constitución de la garantía

real y ii) que la acreedora o entidad de su grupo “podrá adquirir tales bienes y derechos de modo directo en pago de su crédito (total o parcialmente, siendo el resto ordinario) o su adjudicación en escritura pública”. Por otra parte ninguna limitación legal ni judicial se estableció al sistema de pujas, que contaban con ningún límite mínimo. No hay que olvidar que el sistema de pujas no es ineludible ni tampoco los valores fijados para aquéllas (cfr. res. 17 de marzo 2017 “La administración concursal, fracasado el sistema de ‘pujas’, puede proceder a la venta directa ‘al mejor precio posible’, sin necesidad de solicitar autorización judicial. Previsiblemente ese precio no coincidirá con el valor de esas cuatro fincas consignado en el inventario definitivo de la masa activa, y ni siquiera coincidirá con el precio mínimo fijado para la “puja” en el sistema primario de enajenación”. Es decir, en este caso tanto el Plan de Liquidación como el auto aprobatorio del mismo permiten la enajenación del bien por debajo del precio fijado en la escritura de hipoteca, si se cuenta con la conformidad del acreedor privilegiado (cuya trascendente participación destaca la Resolución de 11 de septiembre de 2017), permitiendo la aprobación del remate en los términos del artículo 670 LEC (que fue lo que se hizo) o mediante la adjudicación directa al acreedor, en los términos que prevé el artículo 155.4 LC. Asimismo la Administración Concursal, como bien se reitera en el escrito de recurso, estaba facultada para proceder a su enajenación directa en cualquier momento. Debe resaltarse que el auto judicial no condiciona ninguna de esas dos posibilidades, la admisión de pujas por debajo del tipo o la enajenación directa al acreedor, ni a la celebración de un mínimo de tres subastas, como inicialmente se preveía (si bien con la precisión dicha, que reconoce la facultad de la Administración concursal de revocar aquella oferta de venta anunciada mediante la subasta), ni al establecimiento de un precio o tipo mínimo. La única condición impuesta es que “deberá transmitirse libre de cargas, salvo subrogación hipotecaria”. Ni siquiera se exigía para esta última posibilidad la celebración de ninguna subasta, lo que implica que la Administración concursal estaba autorizada para la adjudicación directa del activo concernido, es decir sin someterlo a subasta alguna. Y quien puede lo más, puede lo menos. Asimismo debe tenerse presente que tal y como establece el auto firme del juzgado aprobatorio del Plan, confirmado por la Audiencia Provincial de Madrid, “que si el propósito del legislador ha sido facilitar la conversión en dinero de aquellas unidades productivas cuyo mantenimiento dentro del patrimonio concursal suponga una pérdida de valor o una cierta y segura paralización de la unidad productiva... resulta claro que el sometimiento a autorización de venta al juez del concurso determina la atribución competencia) al mismo de las condiciones de la misma, tanto presentes como futuras –al igual que ocurre en los supuestos de liquidación concursal–”. La propia DGRN se ha pronunciado sobre estas subastas (si bien antes de la entrada en vigor de la LJV) en la Res de 2 de septiembre de 2015 en la que dice que “Por lo demás, cabe recordar que en la liquidación realizada en el procedimiento concursal debe estarse al plan de liquidación aprobado judicialmente y que tiene por finalidad la realización de los bienes integrados en la masa activa del concurso para el posterior pago con su producto a los acreedores (cfr. artículos 154 y siguientes de la Ley Concursal), si bien el Tribunal Supremo en su Sentencia de 23 de julio de 2013 ha manifestado que “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 artículo 149 de la Ley Concursal, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 de la Ley Concursal”. La calificación registral no puede ser confirmada, toda vez que la adjudicación se ha realizado al licitador que ha ofrecido mayor precio y del citado pliego de condiciones a que se sujeta la subasta para la realización del bien en cumplimiento del plan de liquidación no resulta prohibición alguna de las posturas presentadas por los acreedores hipotecarios, sin que tampoco exista limitación o prohibición de posturas presentadas conjuntamente por varias personas o entidades. Efectivamente, en el pliego de condiciones se posibilita la presentación de pujas, incluidas la de los acreedores hipotecarios, que pueden ser inferiores al 50%, si bien éstos se reservan la facultad de adjudicarse la finca por el 50% del tipo de la licitación para el caso de que sean las pujas de otros inferiores al 50%, como mejor garantía de su derecho.

Tampoco contradice el pliego de condiciones la circunstancia de que la puja sea conjunta de los acreedores hipotecarios, por cuanto ninguna previsión se contiene en el mismo de que las pujas hayan de ser individuales”. La Administración concursal, por razones de celeridad ante el progresivo deterioro del bien, especialmente dado el tiempo transcurrido (4 años desde la presentación del plan de liquidación, situación mayormente provocada por el recurso de apelación del plan de liquidación planteado por un acreedor) y dado que tras las gestiones realizadas, especialmente entre competidores de la concursada, no apareció nadie con interés en adquirir, optó por acogerse a la vía del artículo 670 LEC (confróntese lo que al respecto declara la RDGRN de 17 de marzo de 2017 “Las ‘dificiles circunstancias del mercado’ impiden la obtención, sea del valor determinado por la propia administración concursal, sea incluso de la mitad de ese valor. Ciertamente, entre la fecha de aprobación del plan de liquidación (18 de julio de 2011) y la fecha de la venta directa de las cuatro fincas (11 de abril de 2016) transcurrió un dilatado período de tiempo, lo que ha podido determinar esa disminución de valor de los bienes enajenados”). Así se realizó la subasta partiendo del valor inicial de 5.000.000 de euros, pero admitiendo pujas sin sujeción a tipo, como alternativa que a la vez que busca y viabiliza la puja por el mayor importe ofrecido, permite que se apruebe la puja más alta aunque sea inferior al tipo. Esto es lo que ocurrió, dándose perfecto y exacto cumplimiento a cuanto establece el artículo 670 de la ley riuaria (que evidentemente admite posturas por debajo del valor atribuido al bien que se subasta). Los extremos anteriores son exactamente congruentes con la letra del auto de aprobación del Plan y con su espíritu y finalidad: si se admite la adjudicación directa al acreedor, incluso en parte de su crédito, con mayor razón debe permitirse tal adjudicación en el curso de una subasta en que la única puja está presentada por el citado acreedor. Como señala la administración concursal en su escrito de recurso, habiendo mediado una puja ajustada a la ley, por superarlos mínimos que establece el artículo 670 LEC, la aprobación de dicha puja era algo obligado, y no discrecional, y por tanto se hacía innecesaria cualquier otra subasta. Otra interpretación sería incongruente. Prueba de esa conformidad, como luego se verá, es que el juzgado a la vista de la escritura de compraventa, mediante auto de fecha 9 de marzo de 2017, estimó la petición de la Administración concursal, y ordenó librar mandamiento de cancelación de cargas, embargos y trabas de naturaleza obligacional inscritos sobre la finca registral n.º 45.631 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe. A.—La valoración del bien que se subasta. a) Valoración acordada por las partes. Un análisis detenido de la extensa nota de calificación, pone de manifiesto como la cuestión de la valoración de la finca concernida por la subasta constituye el meollo de la denegación del acceso tabular a la escritura de compraventa. El registrador construye su discurso negando el ajuste a derecho de la postura aprobada, en los términos previstos en el art. 670 LEC, al considerar, de forma errónea, que el bien objeto de subasta no ha sido valorado. En efecto, se señala en la nota que la opción por el mecanismo previsto en el artículo 670 LEC no es viable en este caso, pues tal posibilidad exigiría el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 666 del mismo cuerpo legal. Es cierto que este artículo prevé que la valoración del bien, deducidas las cargas, es la que se determine con arreglo a lo previsto en el artículo 637 LEC. Pero también lo es que en este último precepto se establece (dejando a salvo los supuestos de bienes enumerados en los artículos 634 y 635) que el avalúo es preciso “a no ser que ejecutante y ejecutado se hayan puesto de acuerdo sobre su valor, antes o durante la ejecución”. En este caso existe valoración, la que figura en el informe y en el Plan de liquidación. Pero además, como se deduce de la comparecencia notarial reflejada en el acta de la subasta, en la que concurren el acreedor ejecutante y el ejecutado, además de la Administración concursal, todas las partes dieron su conformidad a todos los términos de la subasta, lo que sin duda también incluía el valor que se daba al activo subastado. Por ello no resulta en absoluto justificado apuntar que no se cumplió en este caso lo establecido en el art. 666 LEC. b) Valoración en el Informe de la Administración Concursal y en el Plan de Liquidación. En el presente caso debe resaltarse que, al margen de que el valor de la subasta fue acordado y consentido por todos los interesados, también existía una valoración concursal del bien, que es a la que se atiene el administrador ejecutante y la que se explicita el procedimiento

de la subasta. El bien había sido objeto de valoración y tenía, en consecuencia, asignado un valor tanto en el Informe de la Administración judicial, como en el Plan de Liquidación. Por ello, en contra de lo que dice el señor registrador, que si bien cita el art.637 LEC su razonamiento no es congruente con el contenido de dicho artículo, precedía a la subasta la valoración concursal, asignada por la Administración del Concurso que, además de ser el órgano competente para ello (artículos 75 y 81.1 y 3 LC) es quien mejor conoce las vicisitudes valorativas de los activos del concurso, valoración que, además, ha sido consentida y confirmada por ejecutante y ejecutado. En efecto, no cabe ignorar que la valoración trascendente y relevante a los efectos del concurso es la que lleva a cabo la administración judicial y consigna en el informe (art. 75 LC). Sobre la relevancia y trascendencia de la valoración que realiza la administración judicial, nos remitimos a la Resolución DGRN de 22 de marzo de 2017 (especialmente su fundamento de derecho segundo) La Ley Concursal establece expresamente que el avalúo de cada uno de los bienes y derechos relacionados en el inventario se tiene que realizar “con arreglo a su valor de mercado, teniendo en cuenta los derechos, gravámenes o cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las trabas o embargos que garanticen o aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva” (artículo 82.3). Por otra parte, tal y como recuerda la reciente RDGRN de 17 de marzo del año en curso, “La actuación de la administración concursal se presume realizada conforme a Derecho. Hay que partir, por lo tanto, de que el valor real de las cuatro fincas era el expresado en el inventario...”. Por ello no resulta en absoluto justificado apuntar que no se cumplió en este caso lo establecido en el art. 666 LEC. Antes al contrario, parece incuestionable que no procede rechazar la aplicación de las previsiones del art. 670 LEC sobre la base errónea de que el bien hipotecado no fue valorado. B.–Las previsiones del artículo 670 LEC. 1.–El artículo 670 LEC constituye un precepto esencial para la resolución de la cuestión planteada, por una doble razón: por una parte se alude a su aplicación de forma reiterada, en el Plan de Liquidación, en el Auto Aprobatorio del mismo, y también en la resolución firme de 7 de junio de 2016, que emitió bajo la forma de providencia el juzgado que entiende del concurso. Pero sobre todo porque el mandato que contiene el mentado precepto, en contra del sentido general de la argumentación del registrador, permite la admisión de pujas por debajo del valor por el que el bien hubiese salido a subasta. Ciertamente el artículo indicado autoriza con carácter general la admisión de pujas por encima del 70% del valor por el que el bien sale a subasta. Incluso admite posturas por debajo de aquel porcentaje (en caso de que el deudor no presente tercero que la mejore) siempre que “la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas”. Finalmente, también admite la aprobación de la mejor postura, aún sin cumplir los anteriores requisitos, si bien en ese caso “el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor”. Es decir, el artículo 670 LEC consagra legalmente la posibilidad de admitir posturas por debajo del valor por el que el bien sale a subasta, estableciendo distintos requisitos en función de que la mejor puja supere el 70% del valor, solo sobrepase el 50%, o resultase inferior a éste último. Insistimos, por su importancia, como en todos actos en torno a los que se organiza la liquidación del concurso, de forma expresa se ordena y establece que la subasta está sujeta a este precepto. La mejor postura admitida, y que dio lugar a la aprobación del remate, se ajusta a los parámetros de las dos vías que alternativamente ofrece el precepto, tanto si supera el 50% del valor de salida, como si resulta inferior al mismo. Es decir, en este caso la postura es superior al 50% del valor, pero además se han cumplido los requisitos que facultarían para su admisión, aún si fuese inferior. 2.–El Sr. Registrador, por otra parte, también cuestiona que algunas de las facultades que el artículo citado atribuye

al gestor de la subasta se reserven o sean solo “propias del órgano judicial”. Sin embargo esta interpretación no se puede compartir, toda vez que está fuera de toda duda que el precepto en cuestión no atribuye ese conjunto de facultades y funciones al juez, como órgano jurisdiccional, sino al secretario judicial (en la medida en que cuando se redactó dicho precepto no estaba encomendada la facultad de subastar al notario). La LEC (manteniendo una redacción anterior al cambio de denominación de los secretarios judiciales y a la aprobación de la ley de Jurisdicción Voluntaria) atribuye, en puridad, esas facultades de aprobación del remate al gestor de la subasta, debiendo entenderse que tales facultades corresponden igualmente al notario, en caso de que éste Administrador de la jurisdicción voluntaria sea el encargado de dirigir y gestionar la subasta. Este es uno de los puntos que aclara y declara la resolución firme de 7 de junio de 2016, del juzgado que entiende del concurso. 3.–El art. 670 y la doctrina del fraude a la Ley. Aunque no existe referencia a este punto en la nota de calificación, a este notario informante no se le escapa que se han formulado prevenciones en torno a la eventual utilización fraudulenta del precepto citado. Tanto las que se refieren a vías que permiten evitar el mayor rigor que se aplica al “ejecutante”, interviniendo en la subasta mediante sociedades filiales, así como las que apuntan a una posible utilización del art. 670 LEC como norma de cobertura para sortear la aplicación del mandato contenido en el artículo 671 del mismo cuerpo legal. a) El Banco de Santander (en adelante, BS) no es el ejecutante. Por ello, en caso de que se entendiese que las previsiones del art. 670 LEC solo se aplican al mejor postor no ejecutante (mediante una alambicada aplicación de los arts. 647 y 655 LEC), no cabría excluir del ámbito objetivo de dicha norma al BS, toda vez que en el presente caso, sobre ser un acreedor privilegiado, no es el ejecutante, ni quien insta la ejecución del bien subastado. En la liquidación concursal de bienes inmuebles las normas de la LEC se aplican de forma meramente analógica, con las debidas adaptaciones. Y una de esas adaptaciones básicas es que aquí no hay acreedor ejecutante, sino que al estar en fase de liquidación la entidad concursada, quien insta la realización del inmueble mediante su venta, es la Administración Concursal. En esta fase no se está ejecutando un crédito hipotecario, sino que se está realizando un bien de la masa, sobre cuyo precio el acreedor hipotecario tiene un derecho preferente, hasta el máximo de responsabilidad hipotecaria, a hacerlo suyo. Pero no es ejecutante, y por tanto, no le afectan las eventuales limitaciones previstas para el ejecutante, pues no actúa en ese concepto. El art. 155 LC solo le faculta (al acreedor hipotecario en fase de liquidación) para una actuación activa, para favorecer el desenvolvimiento de su derecho: “En los supuestos de realización de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial previstos en este artículo, el acreedor privilegiado hará suyo el montante resultante de la realización en cantidad que no exceda de la deuda originaria, correspondiendo el resto, si lo hubiere, a la masa activa del concurso”. Si se permite la actuación activa del acreedor preferente, es porque éste no tiene el estatus de ejecutante, en cuyo caso ya no sería necesario que se le facultase de este modo. Ni siquiera el concursado tiene en sentido propio la consideración de ejecutado, pues todas las ejecuciones, sean o no separadas, quedan impedidas. Y lo quedan indefinidamente cuando se apertura la liquidación del concurso. Corroborando lo anterior, debe tenerse en cuenta que, en cualquier caso, el apartado 3 del art. 57 LC prevé que “abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones –de ejecución separada– perderán el derecho a hacerlo en procedimiento separado”. Como recuerda la reciente resolución, del Centro Directivo ante quien se recurre, de 11 de septiembre de 2017 “En esta fase de liquidación los acreedores a los que se refiere el artículo 57.3 pierden el derecho de hacer efectiva su garantía en procedimiento separado, debiendo incorporarse al proceso de liquidación”. Esto supone que la realización del bien se hará dentro de la liquidación, ya sea en el marco de un plan de liquidación aprobado con sujeción a las reglas contenidas en el art. 148 LC, ya sea siguiendo las reglas legales supletorias del art. 149 LC. Por definición el acreedor hipotecario ya no es ejecutante, pues su crédito hipotecario ya no se puede ejecutar separadamente, sino que se le satisface dentro de las operaciones liquidatorias. Solo tiene derecho a la reserva de valor que representa la deuda cubierta con la hipoteca, con el importe obtenido en la

enajenación (STS de 23 de julio de 2007: “Los titulares de un crédito garantizado con una hipoteca, en el caso de que su deudor sea declarado en concurso de acreedores, gozan de la condición de acreedores con privilegio especial, conforme al art. 90.1º LC. Esta consideración no impide que, con las limitaciones del art. 56 LC para los casos en que el bien gravado esté afecto a la actividad empresarial o profesional del deudor, pueda instarse la ejecución de la hipoteca. En cualquier caso, el apartado 3 del art. 57 LC prevé que “abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones –de ejecución separada– perderán el derecho a hacerlo en procedimiento separado”. Esto supone que la realización del bien se hará dentro de la liquidación, ya sea en el marco de un plan de liquidación aprobado con sujeción a las reglas contenidas en el art. 148 LC, ya sea siguiendo las reglas legales del art. 149 LC. De este modo, si se opta por la realización del bien hipotecado, aisladamente o con otros activos del deudor, con lo obtenido (el precio alcanzado con la realización o venta del bien, si se enajenó aisladamente, o la parte proporcional del precio obtenido por la realización del conjunto de activos, que corresponda al bien hipotecado, cuando se haya enajenado junto con otros bienes) deberá pagarse el crédito garantizado con la hipoteca (art. 155.1 LC), y esta realización dará lugar a la cancelación de la carga. Sin perjuicio de que la parte del crédito hipotecario no satisfecho con lo obtenido por la realización del bien hipotecado, continuará reconocido dentro de la masa pasiva del concurso, con la calificación que corresponda. Pero si se opta, como en el caso objeto de enjuiciamiento, por la realización del bien hipotecado junto con otros activos, con la subrogación del adquirente en los tres créditos garantizados con la hipoteca, que quedan excluidos de la masa pasiva, entonces debe entenderse que se hizo “con subsistencia del gravamen”, conforme al apartado 3 del art. 155 LC, por lo que no cabe acordar su cancelación. 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, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el art. 155 LC.) Si el acreedor ha perdido su derecho de ejecución separada, no puede considerársele ejecutante. Nótese que en este caso el acreedor preferente llegó a efectuar su depósito, pese a estar dispensado. El auto le facultaba para la participación en la subasta, aun sin depósito, declaración del todo punto innecesaria si fuese ejecutante. Por tanto no se le puede aplicar al BS, en el improbable caso que cupiese la aplicación supletoria del art. 647 LEC, las limitaciones que, según la interpretación dicha, que no compartimos, se derivarían del art. 670 LEC para el Ejecutante. En conclusión, la aplicación que se ha hecho del art. 670 LEC, al que expresamente remitía el auto de aprobación del plan de liquidación, parece totalmente ajustada a derecho. b) La coordinación, en su aplicación, de los mandatos contenidos en los artículos 670 y 671 LEC. El art. 671 LEC faculta al acreedor “ejecutante”, a falta de posturas, para que se quede con el bien subastado por el 50% de su valor, salvo que se trate de vivienda habitual (que no es el caso), supuesto en el que la adjudicación se hará por el 70 de dicho valor. Por su parte, el artículo 670 permite la adjudicación por debajo de esos porcentajes al “mejor postor”. Para entender bien la voluntad legis en este punto, es preciso realizar una interpretación sistemática de los artículos 670 y 671 LEC, atendiendo siempre a su finalidad (criterio hermenéutico de superior jerarquía). El 671 permite que el ejecutante se quede con el bien objeto de ejecución por el 50% de su valor. De aquí podría derivarse que el legislador quiere que el ejecutante no se quede nunca con el bien por menos del 50%, circunstancia que aquí también se cumple. Acaso por eso, sea razonable realizar una interpretación correctora del art. 670 LEC (rechazando la meramente limitativa de los derechos del ejecutante), en el sentido de que no sería lógico admitir que en caso de postura única el ejecutante evite la aplicación del art. 671, acogiéndose al expediente del art. 670, por la vía de ofrecer una postura inferior al 50% del valor del bien que se ejecuta (o inferior al 70%, si se trata de vivienda habitual). Sin embargo éste no es el caso. En este supuesto se adjudica el bien, que no es vivienda habitual, al amparo del 670.4 por un mayor valor del que resultaría de la aplicación del 671 LEC, que prevé que se pueda hacer por el 50% del valor de subasta (límite que supera la oferta del BS), pues como dice

este último precepto, si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, “el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta”. En definitiva, pues, el resultado obtenido, es congruente con el contenido de ambos preceptos, siguiendo la doctrina establecida por la RDGRN de 12 de mayo de 2016 que declara que “la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado” sino que hay que atender “a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% [en este caso léase 50%, al no tratarse de vivienda habitual] del valor de subasta...” Es decir, el remate aprobado, siguiendo la doctrina del Centro Directivo, se ajusta al art. 670.4 LEC, superando los mínimos que, incluso para el ejecutante establece el art. 671 LEC, obteniéndose un resultado, que lejos de ser distorsionado, es compatible con lo que disciplinan ambos preceptos (dado que se ha evitado que la ejecutante que no ejerce la facultad del art. 670.4.2, obtenga por si o a través de una filial que le se adjudicada la finca por menos del 50%, saltándose así la previsión del art. 671 LEC). Segundo motivo: Las reglas aplicables a la subasta notarial. Ciertamente la regulación de la subasta notarial que se contiene en los artículos 72 y ss. de la Ley del Notariado, prevén, con carácter general, en línea de principio y en ausencia de un régimen especial, i) que el notario encargue la valoración del bien a subastar y ii) que no admita pujas por debajo de ese valor. a) La admisión de pujas y su regulación. Comenzando por esta última exigencia –la inadmisión de pujas inferiores al tipo o valor inicial del bien que se subasta– cabría sostener que si se interpreta como algo ineludible, se daría al traste a la posibilidad de acudir a las subastas notariales en muchos supuestos contemplados por la normativa vigente, especialmente en el seno del concurso, donde es habitual y frecuente, por las razones apuntadas, que las pujas no cubran el precio de salida o la valoración inicial. Sin embargo, la propia Ley del Notariado establece el carácter supletorio de su regulación para el caso de las subastas que se hicieren ante notario en cumplimiento de una previsión legal, que se regirán preferentemente por las normas que respectivamente las establezcan. En este caso, la subasta se ordenaba en función de las previsiones de la Ley Concursal que, tratándose de inmuebles, remiten a lo dispuesto en la LEC para la subasta de bienes inmuebles (arts. 655 y ss. LEC y art. 149 LC, a cuyo tenor “Los bienes a que se refiere la regla 1.a del apartado anterior, así como los demás bienes y derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio”). No obstante, por razones de prudencia, dada la escasa experiencia debida a la reciente aprobación de las normas sobre la subasta notarial (posterior a la emisión del auto de aprobación del plan de liquidación), se optó por someter a la decisión del juez que entiende del concurso y que vela por su regularidad, la determinación de las reglas a que había de sujetarse tal subasta. Esta cuestión quedó zanjada a la vista de la resolución de 7 de junio de 2016. En dicha resolución firme se determinaba que con independencia de la autoridad notarial o judicial que gestionase la subasta, el fondo de la misma (valor, pujas, tipos, aprobación del remate) habría de quedar sujeta a los preceptos tantas veces citados de la LEC, y en concreto a su art. 670. Esta decisión fue completamente seguida y cumplida por el notario autorizante, siendo así que se dio plena observancia a las previsiones de la regla tercera del art 670.4 LEC. Por ello (en contra de lo que dice el señor registrador, que si bien cita el art.637 LEC, su razonamiento no es congruente con el contenido de dicho artículo, toda vez que existía una valoración efectuada por la administración concursal, consentida por todos) tal y como antes se ha constatado la subasta y el sistema de pujas seguido se ajusta perfectamente a la legislación aplicable a esta subasta (vid RDGRN 2/ IX/15). Por tanto, de conformidad con el art. 71.2 LN, estas subastas, sometidas a una ley especial, se “regirán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente Capítulo”. Luego, remitiendo la LC (art.149) a las normas de la LEC, son éstas las que prevalecen, conservando la regulación general del art. 72 y ss. LN un

mero valor supletorio. Por otra parte, igualmente ha de ponderarse que la limitación del artículo 74.3 LN no opera con carácter general sobre el notario, o sobre toda actuación notarial, como apunta el Sr. Registrador. Se trata, por el contrario, de una regla que afecta exclusivamente a las subastas notariales no sujetas a regulación especial, pero no a las demás, como ocurre en la que ha tenido lugar en este caso, o en el supuesto de ejercicio de la acción hipotecaria extrajudicial o en el caso, por poner otro ejemplo, del artículo 1872 Cc. En ningún caso se trata de un límite ineludible de la actividad notarial, ni trasciende a la naturaleza de su función cuando actúa como órgano de la jurisdicción voluntaria. A la vista de estas consideraciones habrá de concluirse que si las normas de la LEC competentes para regular las subastas concursales permiten, como lo hacen los arts. 670 y 671, aprobar posturas por debajo del valor de subasta –en los términos y condiciones que tales preceptos establecen, no entra en juego la previsión del art. 74,3 in fine LN. b) La obligación del notario de proceder a la valoración del bien subastado. Apunta el registrador en su nota, destacándolo como motivo en el que descansa su calificación negativa, que de ser posible una sola subasta (como es el caso), se habría incumplido la previsión del artículo 74.3 LN, que según el registrador, obliga al notario a encargar una valoración del bien. Una vez más procede indicar que la previsión de que el notario encargue una valoración a un perito se circunscribe al supuesto de que “...la valoración no estuviere contractualmente establecida o no hubiera sido suministrada por el solicitante cuando éste pudiera hacerlo por sí mismo...” como ocurre en el presente caso, en que la valoración del bien es suministrada por el administrador concursal actuante y es coincidente con la que obra en el Informe de la Administración Concursal y la que se fija en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente. No cabe duda de que al Sr. Registrador parece no entusiasmarle que la valoración sea efectuada por la administración concursal (a pesar de ser éste el órgano con mayor legitimación para llevarla a cabo con ocasión de la elaboración del informe y del plan de liquidación -arts. 75 y 82.3 LC), pero los términos del art 74.3 LN son claros y tajantes. La valoración encargada por el notario solo es preceptiva “si contractualmente no estuviese fijada” o si “no hubiera sido suministrada por el solicitante”, en este caso la Administración Concursal. Sin, embargo en este supuesto (como en los otros que se citan a título de ejemplo), no se da el supuesto de hecho de falta de valoración, presupuesto indispensable para que surja la obligación del notario de encargar una valoración a un perito. III.–Otras razones de impugnación de la calificación registral. a) La protección de los distintos derechos en juego. Desde la perspectiva de los intereses en juego que concurren en la realización de los bienes hipotecados, el que tiene un derecho preferente sobre su valor es el acreedor hipotecario, hasta el límite de su deuda, dentro del máximo garantizado con la hipoteca (en este caso 8.000.000 de €). Todo el importe obtenido de la subasta, hasta esa cifra, corresponde al acreedor hipotecario, que pierde su derecho a la ejecución separada. Los otros interesados son el propio ejecutado, la compañía concursada, y la masa de acreedores, representada por la Administración del concurso. Por otra parte, no puede negarse que para el concurso la opción operada resulta mejor y más provechosa que la que se derivaría de la alternativa prevista en el artículo 671 LEC, pues se ha obtenido un mayor valor que el que determina este precepto. En el caso examinado, a mayor abundamiento, el remate cuenta con la aprobación expresa, formulada mediante comparecencia notarial, de todos los interesados, es decir, el acreedor preferente, el deudor, y el concurso representado por la administración concursal. Como decíamos, el remate fue consentido expresamente por todos los interesados directos, administración concursal, acreedor hipotecario, representante procesal de la entidad concursada. Y dicho remate, con ocasión de la sustanciación del mandamiento de cancelación de cargas, fue notificado a todas las partes emplazadas, sin que ninguna se hubiese opuesto a la subasta, tal y como fue realizada, o hubiese formulado reclamación o recurso. Entendemos, por el contrario, que aplazar sine die la inscripción postergando la venta de un edificio que lleva varios años desocupado causa un daño efectivo y creciente al concurso, y al rematante (vid. res. 6/VII/2015, sobre la necesaria celeridad del proceso concursal, en aras de la salvaguarda de los distintos intereses en juego). b) La resolución de 7 de junio de 2016, del juzgado de lo mercantil que conoce del concurso. La nota

registral, con cierta contumacia, cuestiona la eficacia y la procedencia de la referida resolución judicial; incluso le atribuye una finalidad y unos efectos que no le son propios. Por una parte se califica de sorprendente que “una simple providencia judicial pueda derogar el específico régimen legalmente establecido para las subastas notariales en los arts. 72 y ss LN”. Como ya se expuso, nada de eso hace ni pretende hacer la referida resolución judicial, que solamente indica y aclara, dando fijeza y seguridad al procedimiento de subasta por parte de quien tiene la obligación legal de velar por el concurso, que con independencia del órgano de jurisdicción voluntaria que se ocupe de gestionar la subasta, ésta ha de ajustarse a la LEC, y en especial al art. 670 de dicho cuerpo legal. Es decir, únicamente subraya que se trata de una subasta sujeta a un régimen especial. Pero, además, la nota registral, aún sin explicitarlo, parece poner en duda el procedimiento seguido para su adopción. En realidad, tal y como resulta del testimonio judicial aportado, se trata de una resolución judicial firme, no revisable fuera de los cauces procesales predeterminados, por lo que hay que entender y presumir que su proceso de formación se ajusta a la ley, y que especialmente tras haber sido notificadas todas las partes personadas, ninguna se opuso ni formuló recurso contra la misma (circunstancia ésta, que le permitió ganar firmeza). Procede traer aquí a colación las consideraciones que hace el centro Directivo (Res. 24 de abril de 2015) sobre la competencia del juez del concurso: “La regla general consagrada en el artículo 8.3.º de la Ley Concursal es la atribución al juez del concurso de la competencia exclusiva y excluyente para conocer de ‘toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado’. Como señala la Exposición de Motivos de la Ley Concursal (vid. apartado IV), el carácter universal del concurso justifica la concentración en un solo órgano judicial de las materias que se consideran de especial trascendencia para el patrimonio del deudor, lo que lleva a atribuir al juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas las ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos.” c) El alcance de la calificación registral en relación con las resoluciones judiciales y los actos de jurisdicción voluntaria. Íntimamente ligada a la cuestión referida en el apartado anterior, se presenta la relativa al alcance de la calificación sobre los actos judiciales. Entendemos que ni siquiera la más amplia interpretación del preconstitucional artículo 100 RH, permite que la nota registral, fuera de la competencia del juzgado o de la congruencia de la resolución con el ámbito del procedimiento concursal, pueda oponer objeción alguna, en la medida en que del proceso en cuestión es parte significativa el titular registral, punto éste en el que en realidad ha de concentrarse la calificación de los documentos judiciales, para evitar la afectación de aquél por un juicio en el que no haya sido parte o, al menos, emplazado (RDGRN de 26/IV/2005, 6 de julio de 2015: “Respecto de las cuestiones de fondo planteadas en el presente recurso, es menester recordar que el imprescindible respeto a la función jurisdiccional, que las leyes atribuyen en exclusiva a jueces y magistrados, exige que las autoridades y los funcionarios públicos, incluidos, por tanto, los registradores, cumplan las resoluciones judiciales, sin que competa, por tanto, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos de esas resoluciones (vid. las Resoluciones de 4 de mayo y 17 de diciembre de 2012; 15 de marzo de 2013, y 23 de mayo de 2014). Sin embargo, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española) explica que la calificación del registrador frente a documentos judiciales no se limite a las formalidades extrínsecas del documento presentado, sino que incluya el examen de la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de la resolución dictada con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del propio Registro –o de la normativa registral, legal o reglamentaria, que sea de aplicación– a la inscripción o la cancelación ordenada. En igual sentido, aunque referida a los actos de jurisdicción voluntaria notarial, se pronuncian las RDGRN de 12 y 16 de noviembre de 2015. La primera dice textualmente que ‘En relación con la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente, no hay precepto semejante [en alusión al art. artículo 22 de la Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, que establece

que “La calificación de los Registradores se limitará a la competencia del Juez o Secretario judicial, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro”] pero debe tomarse en consideración dicho artículo 22.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria puesto que el notario ejerce aquí la función de jurisdicción voluntaria –hasta entonces atribuida también a los jueces– en exclusiva, y armonizarse con los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 18 de la Ley Hipotecaria. En virtud de lo expuesto, la calificación registral... de actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acto con el expediente –incluyendo la congruencia del respecto del grupo de parientes declarados herederos–, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro”). En igual sentido, aunque referida a los actos de jurisdicción voluntaria notarial, se pronuncian las RDGRN de 12 y 16 de noviembre de 2015. La primera dice textualmente que “En relación con la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente, no hay precepto semejante [en alusión al artículo 22 de la Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, que establece que ‘La calificación de los Registradores se limitará a la competencia del Juez o Secretario judicial, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro’] pero debe tomarse en consideración dicho artículo 22.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria puesto que el notario ejerce aquí la función de jurisdicción voluntaria –hasta entonces atribuida también a los jueces– en exclusiva, y armonizarse con los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 18 de la Ley Hipotecaria. En virtud de lo expuesto, la calificación registral... de actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acto con el expediente –incluyendo la congruencia del respecto del grupo de parientes declarados herederos–, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro”. Sostienen los recurrentes que “el registrador, no puede calificar, porque se lo prohíbe la ley, el fondo del asunto, y es lógico que así sea porque el registrador carece de la jurisdicción y de los medios procesales que el derecho positivo concede al juzgador para decidir”. En efecto, en un sistema constitucional como el nuestro las resoluciones judiciales firmes han de ser acatadas, sin que quepa, acaso excepcionalmente fuera de errores patentes o de desviaciones constitucionales (arg. ex RDGRN de 10 de noviembre de 2011), posibilidad de revisar en el ámbito administrativo el fondo de lo decidido en el proceso. d) El mandamiento de cancelación de cargas. Mediante auto firme de 19 de marzo de 2017, el juzgado que conoce el recurso acordó ordenar la cancelación de cargas. Conviene subrayar que se trata i) de una resolución firme, ii) dictada a solicitud del Administrador judicial, que acompañaba, para justificar la aprobación del remate, copia íntegra del acta de la subasta y de la escritura de compraventa y iii) que notificada a las partes no suscito oposición alguna (salvo las de un acreedor –por motivos distintos a la subasta– según se desprende del auto que obra en el expediente). Tampoco la resolución judicial correspondiente fue impugnada por nadie. a) Significado del auto de cancelación de cargas. Ciertamente, al tratarse de una subasta notarial, el juez aquí no aprueba el remate, ni le corresponde hacerlo; al haber delegado en el notario la efectucción y gestión de la subasta, le compete a éste su aprobación, como así ha ocurrido. No obstante, corresponde a la autoridad judicial, teniendo como presupuesto la aprobación del remate en legal forma, acordar a la vista del mismo “la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen” (149.5 LC). Lo anterior no empece a que la aprobación del remate, en los términos que constan en el acta de la subasta, y la compraventa subsiguiente que otorga el administrador judicial, haya sido comunicada a todas las partes personadas en el procedimiento concursal (sin que nadie haya formulado oposición alguna, a excepción del titular de uno de los embargos que se cancelan, pero por razones distintas de la validez del remate aprobado notarialmente) en el curso de la sustanciación del referido auto de cancelación de cargas para que defiendan sus derechos y posiciones legítimas. Y esto se

debe a que el auto que ordena la cancelación de cargas, se dicta a la vista de la aprobación del remate, al que las partes pueden oponerse y formular sus alegaciones, una vez se les notifique la correspondiente admisión a trámite de la solicitud formulada en tal sentido por el Administrador judicial. En este sentido debe tenerse en cuenta que el juez no puede ordenar la cancelación hasta que la enajenación del bien hipotecado se haya producido; es decir, es presupuesto para que se decrete esa cancelación la válida enajenación del bien concernido, lo que presupone la aprobación del remate: El Tribunal Supremo ha declarado, en Sentencia de 23 de julio de 2013, que “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 artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC”. Y en esta misma línea ha manifestado la Dirección de los Registros, en resolución de 5 de septiembre de 2014, que “aun existiendo plan de liquidación, la cancelación de la hipoteca sólo está prevista en los supuestos en que se proceda a la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, no con anterioridad, enajenación que ha de verificarse con estricto cumplimiento de las exigencias impuestas en el apartado del artículo 155”. E insiste: “En el presente caso se pretende que se verifique, con anterioridad a la enajenación del bien hipotecado, la cancelación de las hipotecas, posibilidad que no es admisible, por cuanto el pago de los créditos con privilegio especial y, en su caso, la cancelación de la garantía hipotecaria, ha de realizarse en cumplimiento estricto de los requisitos exigidos por el artículo 155 de la Ley Concursal, como consecuencia de la enajenación del bien hipotecado”. El actual 149.5 es claro: En el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen. También deben traerse a colación, en este sentido, el propio Auto de cancelación y las consideraciones y doctrina que en él se vierten. Por tanto, no es admisible la cancelación por virtud del plan: es necesario esperar a que se realicen las enajenaciones concretas. Así se hizo en el presente caso. Pero, el auto judicial de cancelación solo puede adoptarse si ha mediado la aprobación válida del remate, ya sea el remate aprobado por la autoridad judicial o por el notario, según quien haya ejercido la competencia para la gestión de la subasta. La existencia de un mandamiento cancelatorio firme fundado en la previa aprobación del remate ha sido admitido por el propio registrador, tal y como prueba la fotocopia aportada por éste al expediente, pues el último asiento se practica a la luz del expresado auto que ordena la cancelación de cargas. Este hecho nuevo es lo que justifica, además, que se haya vuelto a presentar la escritura de compraventa. Lo sorprendente de este caso, y que quizá resulte contradictorio con la posición registral, es que se haya atendido ese mandamiento cancelatorio, denegándose el acceso judicial de la transmisión de bienes consecuencia de la aprobación del remate. No resulta del todo coherente permitir el acceso registral de un auto de cancelación, y a la vez denegar la entrada del acto traslativo que constituye su presupuesto procesal. IV.—La falta de autorización o legitimación del administrador concursal para enajenar bienes del concurso. La razón última del rechazo del acceso registral de la compraventa al Registro de la propiedad se hace recaer en la falta de capacidad dispositiva del administrador concursal, para en la forma indicada, previa la subasta, proceder a la venta al rematante del bien subastado. La claridad de la cuestión nos revela de mayores comentarios: i) la venta se lleva a cabo dentro de un proceso de enajenación ajustado al plan de liquidación, ii) la venta es la consecuencia de una subasta previa instada por la administración judicial, sujeta a las previsiones de la LEC, a las que se ha dado perfecto cumplimiento, iii) la subasta se hizo al amparo de la gestión notarial tal y como se preveía en una resolución judicial firme dictada por el juez que conoce del concurso, iv) el administrador judicial, a pesar de que optó por la subasta, estaba autorizado para —a su prudente arbitrio— prescindir de la subasta y proceder a la adjudicación directa al acreedor privilegiado (quien finalmente

resultó adjudicatario de la subasta), y v) concurre además otro auto firme que presupone el remate y la válida transmisión de bienes inherente a aquél. Pero de modo especial debe destacarse que la nota de calificación funda este defecto con base a la cita del art. 1259 Cc que se refiere a la contratación en nombre de otro sin estar autorizado por éste. En el presente caso concurre el administrador judicial, que representa los intereses del concurso, tanto del concursado como de la masa de acreedores (El natural protagonismo de la administración concursal durante la “fase de liquidación” se manifiesta no sólo en la asunción “ex lege” de las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos de la masa activa (artículo 145.1 Ley Concursal), sino también en el hecho de que la Ley atribuya a este órgano el diseño originario de la forma de liquidar RDGRN de 28 de junio de 2016), pero también concurre el acreedor privilegiado y el representante procesal de la entidad concursada (que representa los intereses de los titulares últimos de ésta) y, además todos los interesados, en comparecencia notarial han prestado su consentimiento a la subasta, así como a todos sus hitos y términos, y al remate, cuya aprobación a favor del Banco de Santander han solicitado y consentido expresamente.

VI.—Consideraciones finales. Al final de la nota de calificación desliza el registrador recurrido ciertas consideraciones, que influyen en su decisión, pero que en términos de legalidad no se comparten. 1.—Por una parte señala que a la vista del artículo 149 LC, la subasta había de ser judicial. En realidad, además de que ese precepto habla simplemente de subasta, sin exigir que sea judicial, lo cierto es que las normas de la LC deben integrarse y coordinarse con las previsiones de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, que atribuye indiferenciadamente esa competencia a los Letrados de la Administración de Justicia y a los notarios. 2.—Por la misma razón apuntada, tampoco puede compartirse la consideración que apunta el registrador sobre que algunas previsiones del art. 670 LEC, en particular su tan citada regla cuarta, se constriñan a la propia competencia del “órgano jurisdiccional”. La facultad de realizar subastas de cualquier tipo, salvo expresa prohibición legal, se encomiendan indiferenciadamente a letrados de la administración de justicia y a los notarios. Y parece evidente que en función de la legislación que rija la subasta, ya sea la LEC, ya la LH o cualquier otra que establezca un régimen singular, puede ser llevada a cabo por el funcionario no administrativo competente, quien podrá y a la vez deberá observar todas las prescripciones legales aplicables: por ello resulta evidente que si el juzgado que delega en el notario la realización de una subasta en el ámbito concursal establece que su régimen jurídico es el de la LEC, con explícita cita del artículo 670, el gestor de la subasta, sea Letrado de la Administración de Justicia o notario, habrán de cumplimentar con lo que se establece en dicho precepto, reconociendo a las partes los derechos que de tal norma se derivan. Las subastas previstas por la LJV, participan de la naturaleza de actos de este tipo de jurisdicción, a todos los efectos legales. 3.—Finalmente, parece que, no obstante lo anterior, el registrador reconoce la posibilidad de una subasta notarial “observando todas las previsiones legales de la LEC contenidas en los artículo 665 y ss, empezando por una nueva valoración”. Sin embargo resulta contradictorio que entienda que el notario debe hacer siempre una nueva valoración, sin tener en cuenta que nuestro sistema legal —y en concreto tanto la LEC como la LN— dan preferencia al sistema de valoración contractual sobre el sistema de la valoración pericial. Tanto el artículo 637 LEC como el art. 73 LN dan preferencia a la valoración fijada por acuerdo entre las partes, como es el caso, en que ha sido aceptada expresamente —en comparecencia notarial— por todos los interesados. Además, la propia especialidad de la subasta ex concurso, apunta a que la valoración sea determinada en función de los preceptivos documentos y actos que componen el proceso concursal; en este caso la que resulta del informe de la Administración Concursal y del Plan de liquidación aprobado judicialmente (que como se ha dicho fue aceptada por todos los interesados). VII.—Conclusiones. —La subasta se realizó a la luz de la valoración elaborada por la administración concursal y contenida en el informe y en el plan de liquidación (arts. 75 y 82 LC), sin perjuicio de que dicha valoración haya sido admitida expresamente en comparecencia notarial por ejecutante y ejecutado (art 666 y 637 LEC). —La subasta se realizó conforme a las previsiones previstas en el LC y en la LEC, y ajustándose en todo momento a las previsiones expresas del plan de liquidación y

de las resoluciones judiciales dictadas por el juzgado competente. –Las previsiones contenidas en el artículo 670 LEC (interpretado coordinadamente con el art. 671), especialmente las que se refieren a la admisión de posturas y aprobación del remate) han sido escrupulosamente seguidas en los actos que documentan los instrumentos públicos objeto de calificación. –La administración concursal, como órgano liquidador, ha actuado dentro del ámbito legal de su representación del concurso. –Aunque el mecanismo o procedimiento de realización del valor del bien objeto de la escritura citada ha cumplido exactamente con todas las previsiones legales y las del plan de liquidación en los términos y con las modificaciones con que fue aprobado y que resultan de las resoluciones judiciales firmes citadas, resoluciones que no pueden ser revisadas, especialmente en cuanto a su fondo, de ningún modo».

VI

Mediante escrito, de fecha 8 de noviembre de 2017, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1259 y 1284 del Código Civil; 72 a 76 de la Ley del Notariado; 18 de la Ley Hipotecaria; 214, 215 y 655 a 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 267 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 24, 75, 96, 97, 138, 142, 145, 148, 149, 154 y 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 2016 y 11 de septiembre de 2017.

1. En este expediente, las cuestiones por analizar son dos: en primer lugar, si la enajenación de la unidad productiva existente en la masa activa de la sociedad concursada podía llevarse a cabo mediante subasta notarial electrónica; y, en segundo lugar, en caso de que la anterior cuestión mereciera respuesta positiva, si la subasta se ha realizado conforme a las reglas contenidas en el plan de liquidación aprobado por el juez del concurso y, por consiguiente, si en el Registro de la Propiedad en el que figura inscrito el inmueble que constituye el elemento principal de esa unidad productiva puede o no inscribirse la transmisión de la propiedad de ese inmueble, documentada, tras la aprobación del remate por el notario, en la escritura de compraventa otorgada ante el mismo notario por el administrador concursal y los apoderados de la entidad de crédito que era acreedora concursal con garantía hipotecaria sobre el inmueble, que fue la única que, en esa subasta, efectuó puja, ofreciendo cantidad ligeramente superior al 50% del precio de salida.

2. El análisis de la primera cuestión obliga a determinar si el registrador puede calificar la conformidad o no al ordenamiento jurídico de las resoluciones judiciales firmes con base en las cuales, durante la fase de liquidación de la masa activa en un concurso de acreedores, se procedió a la subasta, se aprobó el remate a favor de la acreedora con garantía hipotecaria sobre el inmueble que formaba parte de la unidad productiva subastada y se otorgó la escritura pública que fue el título presentado a inscripción y calificado negativamente. Según los recurrentes, el registrador se ha extralimitado en el ejercicio de la función calificador por cuanto ha entrado a calificar la providencia de 7 de junio de 2016.

Dos observaciones son necesarias: según la primera, frente a lo que pudiera deducirse de algunas de las alegaciones, el recurso del administrador concursal y de la acreedora hipotecaria no se interpone contra la calificación negativa de un título judicial (al que sería de aplicación lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario), sino contra la calificación negativa de un título notarial –la compraventa documentada en escritura pública– que se otorgó como culminación de un proceso concursal de enajenación con intervención del juez del concurso. En segundo término, comoquiera que, entre los extremos del título presentado que deben ser objeto de calificación, figura la «validez» del acto dispositivo contenido en esa escritura (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la

determinación de tal extremo exige conocer e interpretar las resoluciones judiciales que le sirven de fundamento. Pero conocer e interpretar las resoluciones judiciales no equivale a calificarlas.

3. La segunda cuestión planteada –que es la que constituye en núcleo del recurso– se reduce a un problema de interpretación del plan de liquidación. Se trata de un problema complejo, como tantos otros en materia concursal, cuya causa principal se encuentra en la falta de correlación entre las normas contenidas en la Ley Concursal y algunas de las que la Ley de Enjuiciamiento Civil establece para la realización de bienes inmuebles. En todo caso, carece de sentido plantearse, como hace el registrador, si el administrador concursal, cuando actúe al margen del plan aprobado, carece de poder de representación para enajenar los bienes y derechos integrantes de la masa activa.

Entre las distintas facultades de la administración concursal en la fase de liquidación figura la de enajenar los elementos subsistentes en esa masa. Abierta la liquidación, el poder de representación del administrador concursal de ese patrimonio autónomo –no personificado–, propiedad del deudor, afecto a la satisfacción de los acreedores concursales, que es la masa activa, no deriva de la pérdida de las facultades de administración y disposición por parte de la sociedad concursada, aunque sea consecuencia de ella, sino que deriva directamente de la Ley, que lo determina y configura. Mientras que el nombramiento de este representante es competencia exclusiva del juez, el ámbito del poder de representación no lo fija la autoridad judicial, sino las normas legales. La representación que ostenta el administrador concursal es, pues, una representación legal.

Pero el poder de representación que ostenta el administrador concursal para esas enajenaciones no está en función del cumplimiento de las reglas contenidas en el plan de liquidación. Cuando se infrinjan esas reglas, los efectos de la infracción serán los previstos por el ordenamiento jurídico, pero ello no afecta al poder de representación de quien liquida. En esos casos, no es que el administrador concursal actuara sin poder (artículo 1259 del Código Civil), sino que, si hubiera habido infracción, fuera de requisitos sustantivos, fuera de requisitos procesales, la enajenación realizada no podría producir los efectos traslativos pretendidos por las partes.

4. Cuando, realizada la enajenación durante la fase de liquidación, se presenta el correspondiente título a inscripción en el Registro de la Propiedad en el que esté inscrito el bien o el derecho enajenado, se plantea el problema de si el registrador debe calificar la congruencia de ese título con las reglas de enajenación contenidas en el plan o con las reglas legales supletorias. A pesar de la importancia de esta cuestión, nada previene sobre ella la Ley Concursal.

Pero ese silencio no impide una respuesta afirmativa. En efecto, es opinión común que la función calificadoradora del registrador incluye ese juicio de congruencia, es decir, el juicio sobre la validez del acto dispositivo por su conformidad a esas reglas. Conforme a la normativa vigente, no puede ponerse en duda que el registrador, al analizar una operación de liquidación inscribible en el Registro, debe calificar si la operación es o no conforme con el plan de liquidación aprobado por el juez, con o sin modificaciones, o, en defecto de aprobación o de específica previsión, con las reglas legales supletorias (artículos 148 y 149). La Ley establece expresamente que la calificación del título presentado a inscripción incluye el juicio de validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas «por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro» (artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria). Si en el Registro de la Propiedad figuran anotada o inscrita, como es preceptivo, la declaración de concurso (artículo 24.4 de la Ley Concursal) y la apertura de la fase de liquidación de la masa activa (artículo 144 de la Ley Concursal), el registrador tiene base más que suficiente, según esos asientos, para que la función calificadoradora incluya ese juicio de validez del acto de enajenación.

Sin embargo, en la mayor parte de los casos existe un problema de conocimiento del plan por el registrador. La Ley Concursal no prevé que el plan de liquidación se deposite o se inscriba en el Registro Civil o en el Registro Mercantil, según el carácter civil o mercantil del deudor (artículo 24.1 y.2) ni tampoco en los Registros de bienes en que figuren inscritos

bienes o derechos de la masa activa. Si el deudor fuera sujeto inscribible en el Registro Mercantil, la publicidad registral está prevista para el auto de aprobación del plan de liquidación (artículo 24.2), pero ese auto puede reproducir o no el plan que se aprueba con o sin modificaciones. En la práctica coexisten autos que incluyen el plan y autos que se limitan a aprobarlo, incorporando, en su caso, las modificaciones que el juez del concurso considere procedentes. Este caso es el del auto de 6 de marzo de 2013, que no reproduce el plan de liquidación que aprueba, sino únicamente las reglas adicionadas por el juez.

El deudor y los acreedores pueden conocer el plan presentado por el administrador concursal, ya que ese documento se pone de manifiesto en la oficina judicial y en los lugares que a este efecto designe el letrado de la Administración de Justicia, anunciándolo en la forma que estime conveniente (artículo 138.1, párrafo segundo, de la Ley Concursal); y las partes personadas en el procedimiento conocerán el auto de aprobación, ya que esta resolución se notifica a todas ellas a través de la representación procesal que tuvieran. Pero el titular del Registro de la Propiedad en el que figuran inscritos bienes o derechos de la masa activa no tiene garantizado ese conocimiento. Cuando el auto aprobatorio del plan lo reproduzca íntegramente, el registrador podrá conocer ese plan si el auto se hubiera protocolizado como anejo en la escritura de compraventa del bien o del derecho. En los demás casos, será necesario aportar el correspondiente testimonio: la calificación del título presentado a inscripción exige que el registrador tenga a la vista el plan aprobado, sea el originariamente presentado por la administración concursal, sea el modificado por el juez.

5. En el supuesto de hecho analizado el plan de liquidación objeto de interpretación no es propiamente el presentado por la administración concursal, sino el aprobado por el juez mediante auto de 6 de marzo de 2013, en el que, atendiendo a algunas de las «observaciones» y «propuestas de modificación» presentadas por la acreedora hipotecaria, se introdujeron determinadas reglas en el elaborado por ese órgano auxiliar del juez del concurso. La Ley atribuye al administrador concursal el diseño originario de cómo liquidar pero, según la Ley Concursal, ese plan de liquidación elaborado por la administración concursal queda de manifiesto en la oficina judicial para que el concursado, los acreedores concursales –sean privilegiados, sean ordinarios o sean subordinados– y los representantes de los trabajadores (si es que se encontrasen vigentes relaciones laborales, aunque la unidad o las unidades productivas existentes en la masa activa estén paralizadas) puedan formular «observaciones» o «propuestas de modificación» (artículos 148.2, inciso primero, y 148.3 de la Ley Concursal). La legitimación corresponde exclusivamente a dichas personas. Los acreedores de la masa, por ejemplo, no tienen reconocido este derecho; e igualmente carecen de él los antiguos administradores de la sociedad concursada (auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Decimoquinta, de 16 de julio de 2008). Con el término «observaciones» alude la Ley a aquellas consideraciones que adviertan sobre los eventuales defectos o insuficiencias del plan, sin redacción de reglas o sin modificación de las que figuren en ese plan presentado por la administración concursal, dejando al juez, en el caso de que considere fundadas esas «observaciones», la tarea de confeccionar esas reglas. Con la expresión «propuestas de modificación» parece referirse la Ley a aquellos textos alternativos o complementarios que, con la oportuna justificación, presente cualquiera de los legitimados.

Esas «observaciones» y esas «propuestas de modificación» no pueden desvirtuar por completo el plan elaborado por la administración concursal. En ese sentido, bajo el manto de pretendidas simples «propuestas de modificación», no cabe que los legitimados presenten un «plan de liquidación alternativo». Naturalmente, el concursado, los acreedores concursales y los representantes de los trabajadores, en el posible recurso de apelación que interpongan contra el auto de aprobación del plan de liquidación (artículo 148.2, inciso tercero, de la Ley Concursal), no pueden fundar esa apelación en aquellas «observaciones» o «propuestas de modificación» que no hubieran realizado en el momento procesal oportuno (artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento civil y autos de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Tercera, de 4 de mayo de 2009, y de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Cuarta, de 7 de mayo y 9 de julio de 2015).

En la redacción originaria de la Ley 22/2003, de 9 de julio, el juez, si no se hubieran formulado «observaciones» o «propuestas de modificación», debía dictar auto declarando aprobado el plan o señalando que las operaciones de liquidación se ajustarían a las reglas legales supletorias. Si se hubieran formulado, la administración concursal debía emitir informe sobre esas «observaciones» o «propuestas de modificación» y el juez, según estimase más conveniente al interés del concurso, podría optar entre aprobar el plan de liquidación en los términos que hubiera sido presentado por la administración concursal, introducir en él modificaciones «en función de aquéllas» (es decir, en función de las «observaciones» y «propuestas» presentadas) o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias. A la vista de esas «observaciones» o «propuestas de modificación», el juez podía introducir en el plan presentado aquellas modificaciones que derivasen de esos escritos del concursado, de los acreedores y de los representantes de los trabajadores; pero, en defecto de ellas, la única opción que tenía el Juez era la de aprobar el plan presentado u ordenar que la liquidación se realizase conforme a lo establecido supletoriamente por la Ley.

Mediante la Ley 38/2011, de 10 de octubre, el legislador consideró procedente ampliar en esta materia las facultades del juez. Según el texto actualmente en vigor, una vez transcurrido el plazo para que el concursado, los acreedores concursales y los representantes de los trabajadores presenten «observaciones» o «propuestas de modificación», el juez, según estime más conveniente para el «interés del concurso», procederá a aprobar el plan «en los términos en que hubiera sido presentado, introducirá en él modificaciones o acordará la liquidación conforme a las reglas legales supletorias» (artículo 148.2, inciso segundo, de la Ley Concursal). Aunque este texto quizá no sea suficientemente explícito, en la aplicación de la Ley se considera, sin género de dudas, que el juez, háyanse o no presentado «observaciones» o «propuestas de modificación», puede modificar el plan de liquidación elaborado por la administración concursal. Las facultades del juez en orden a la aprobación del plan de liquidación no están condicionadas por la presentación de esas «observaciones» o de esas «propuestas de modificación». Las modificaciones pueden consistir en la supresión de algunas de las reglas, en la adición de otras reglas nuevas o de elementos complementarios, o en la sustitución, total o parcial, de las contenidas en el plan. En todo caso, al introducir modificaciones, el juez del concurso debe proceder con especial cuidado: además de respetar las normas imperativas establecidas por la Ley Concursal para la enajenación de la masa activa, tiene que evitar que se produzcan contradicciones con aquellas otras reglas del plan de liquidación que no se modifiquen (Resolución de 28 de junio de 2016). Sin embargo, son frecuentes en la práctica planes de liquidación con cláusulas contradictorias o difíciles de compaginar, bien ya en la propia versión del administrador concursal, bien, con mayor frecuencia, como consecuencia de las reglas introducidas por el juez del concurso a la vista de las «observaciones» o «propuestas de modificación» presentadas o por propia iniciativa del titular de la potestad jurisdiccional. Así sucede, en efecto, en el caso objeto de consideración ya que, a pesar de mantener el requisito del precio mínimo decreciente en cada una de las tres subastas –la tercera de celebración meramente potestativa–, admite puja por precio inferior al fijado (no de la unidad productiva en el plan de liquidación, sino del inmueble en la escritura de constitución de la hipoteca) si el oferente contara con la «conformidad» de la acreedora hipotecaria (aunque sin precisar si esa «conformidad» debe ser necesariamente anterior a la formulación de la puja o cabe también que sea posterior). Los problemas esenciales de interpretación del plan derivan precisamente de esas modificaciones.

6. En el caso que se analiza –y es importante señalarlo–, el plan aprobado por el juez no ha sido objeto de modificación posterior. Ciertamente, la Ley Concursal no ha previsto la modificación del plan de liquidación una vez aprobado, sea para alterar alguna de las reglas que figuraban en él, sea para completarlo evitando la aplicación de las reglas legales supletorias. Pero, cuando concurra causa justificada, la práctica, para facilitar la liquidación, admite sin reparos esas modificaciones, si bien –como es lógico– con observancia de las mismas reglas establecidas para la aprobación del plan: propuesta de

la administración concursal, puesta de manifiesto de la propuesta durante quince días para que el concursado, los acreedores concursales y los representantes de los trabajadores puedan formular «observaciones» o «propuestas de modificación» y aprobación de la modificación por el juez del concurso –a su vez, con o sin modificaciones–, mediante auto, si así lo estima conveniente para el «interés del concurso» (artículo 148.2 de la Ley Concursal). Aunque sólo fuera por esta razón –la necesaria aplicación, para novar el plan, de las reglas legales establecidas para la aprobación de dicho plan–, la providencia de 7 de junio de 2016, como acertadamente señala el registrador, no puede considerarse como modificación del plan aprobado.

7. En la providencia de 7 de junio de 2016, por la que se reconoció al administrador concursal el derecho de optar por la subasta judicial o por la subasta notarial, se precisó que si se optaba por la subasta notarial, debía realizarse conforme a lo previsto en los artículos 655 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Con esta precisión nada se innovaba: la aplicación de esos artículos era igualmente procedente si el administrador concursal hubiera optado por la subasta judicial. Pero no todos los artículos de la Sección Sexta del Capítulo IV del Título III del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil son de aplicación a las subastas concursales. El problema de qué normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil son de aplicación a esas subastas –judiciales o notariales– concursales y cuáles no, se plantea con toda crudeza respecto de la exigencia de la tasación específica del inmueble objeto de subasta. En esta cuestión discrepan el registrador y el notario autorizante de la escritura: mientras que el primero califica negativamente el título, el segundo, en el informe emitido, considera que esa tasación no era necesaria, y lo mismo consideran los recurrentes de la calificación.

El estudio conjunto de las normas legales procesales y concursales pone de manifiesto que, en las subastas concursales, sean judiciales o notariales, por regla general no es necesaria esa tasación específica, de modo que la falta de tasación específica no constituye defecto que impida el acceso del título al Registro de la Propiedad. El bien o el derecho que se subasta ya ha sido valorado por la administración concursal en el inventario provisional (artículo 75.2.1.º de la Ley Concursal), con posibilidad de modificar esa valoración si el juez del concurso llegara a estimar la impugnación que se hubiera presentado, en tiempo y forma, por persona legitimada (artículo 96.2 de la Ley Concursal). Si no existiera impugnación, el valor consignado en el inventario provisional deviene definitivo (artículo 97.2 de la Ley Concursal).

En las subastas concursales celebradas durante la fase de liquidación de la masa activa, la valoración del bien por subastar la realiza el propio administrador concursal. Del mismo modo que la Ley excluye la necesidad de valoración cuando estuviere contractualmente establecida o hubiera sido suministrada por el solicitante «cuando éste pudiera hacerlo por sí mismo» (artículo 74.3 de la Ley del Notariado), hay que entender, como razona el notario, que la misma exclusión procede cuando el solicitante de la subasta fuera el administrador concursal.

Aunque de los antecedentes del caso no se deduce cuál ha sido valor fijado para la unidad productiva en el inventario, sí figura la fijación por el administrador concursal del precio inicial para la primera subasta (5.000.000 de euros), para la segunda (4.000.000 de euros) y para la potestativa tercera subasta 3.000.000 de euros); y consta igualmente que esos precios no han sido modificados por el juez del concurso. Esta regla general según la cual no es preceptiva la previa tasación del inmueble objeto de subasta, forme o no parte de una unidad productiva, tiene, sin embargo, una excepción, que no es de aplicación en este caso. Según la Ley Concursal, si la realización del bien o del derecho afecto a un crédito con privilegio especial se efectúa «fuera del concurso» («fuera del convenio» dice por error la Ley), es decir, a través de ejecución separada, el oferente sólo puede efectuar la puja por precio inferior al mínimo si lo fuera «a valor de mercado, según tasación oficial actualizada por entidad homologada» (artículo 155.4, párrafo segundo, en relación con artículo 149.2 de la Ley Concursal). Es indiferente quien sea el oferente: la tutela del interés del concurso explica que el ámbito de la excepción incluya aquellos casos en los que es el propio acreedor con privilegio especial quien realiza la puja. Aunque esa

exigencia de tasación oficial es norma imperativa aplicable a los procedimientos concursales que se encontraban en tramitación a la entrada en vigor de la Ley 9/2015, de 25 de mayo (disposición transitoria primera, apartado séptimo) –que tuvo lugar el 27 de ese mismo mes (disposición final décima)–, se trata de una exigencia específica de las ejecuciones separadas (artículos 56 y 57 de la Ley Concursal), y no de una exigencia aplicable a las ejecuciones realizadas dentro del concurso.

8. La interpretación de las reglas del plan de liquidación, con las modificaciones introducidas por el juez del concurso, debe realizarse del modo más adecuado para que unas y otras produzcan efecto, aunque sea a costa de limitar el alcance respectivo. Esta regla interpretativa no sólo es de aplicación a los contratos (artículo 1284 del Código Civil), sino que también es operativa para interpretar el plan de liquidación y, en general, todos aquellos documentos en los que se articule una pluralidad de disposiciones. Frente a una interpretación aislada y literal de cada una de las reglas debe prevalecer una interpretación sistemática y funcional.

Esa interpretación sistemática y funcional permite identificar dentro de las reglas aplicables a la liquidación de la unidad productiva una regla general, que es la que figura en el plan redactado por el administrador concursal; una excepción, que procede de la decisión del juez de aceptar la propuesta de la acreedora hipotecaria; y un límite a la propia excepción introducida por el juez, que es consecuencia de la remisión expresa a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En este sentido, en el plan de liquidación aprobado, para la enajenación de la unidad productiva se estableció como regla general un sistema de dos subastas con precio mínimo decreciente –la primera con precio inicial mínimo de 5.000.000 de euros y la segunda de 4.000.000 de euros–, permitiendo, no obstante, que, en caso de fracaso de las mismas, el administrador concursal tuviera la opción de proceder a una tercera subasta, también con precio mínimo –3.000.000 de euros– o a la venta directa de esa unidad productiva. Infringiría el plan de liquidación el administrador concursal si, prescindiendo de las subastas, realizara la venta directa; e infringiría igualmente ese plan si la unidad productiva saliera a subasta sin precio inicial mínimo.

Sin embargo –aunque, en cierto modo, pudiera resultar paradójico–, el juez, dentro de este diseño originario, introduce un elemento que modifica sustancialmente el modelo al permitir que, no obstante esos precios mínimos iniciales, cualquier interesado pueda a ofrecer un precio inferior si cuenta con la conformidad de la acreedora hipotecaria. Esa previsión mantiene la regla general, según la cual los interesados no pueden formular pujas por precios inferiores al mínimo inicial, pero la modula mediante la posibilidad de excepcionar esa regla cuando el autor de la puja cuente con la aquiescencia de la más directamente interesada en el resultado de la subasta. La conformidad –es decir, el consentimiento– de la entidad de crédito titular del derecho real de garantía –que tiene que ser expresa (Resolución de 11 de septiembre de 2017)– enerva el requisito del importe mínimo de la puja. Naturalmente, si la acreedora hipotecaria tiene reconocida por el juez la posibilidad de conformarse con pujas y, por consiguiente, con remates por importe inferior al precio mínimo inicial de la unidad productiva, con mayor razón podrá esa acreedora hipotecaria formular ella misma pujas por ese importe inferior y, caso de ser la autora de la puja más alta o, como aconteció, de la única puja, ser la adjudicataria de la unidad productiva.

Pero la excepción –y he aquí el «cierre» del sistema aprobado por el juez– tiene un límite infranqueable, por cuanto que (por aplicación supletoria del artículo 670, apartado cuarto, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de lo establecido en el artículo 72.2 de la Ley del Notariado y de la remisión contenida en las resoluciones judiciales) la cantidad ofrecida por el postor tiene necesariamente que superar el 50% de ese precio mínimo inicial. Si la postura no superara ese porcentaje, no podría ser admitida aunque contara con la conformidad de la acreedora hipotecaria.

Conforme a esta interpretación –y frente a lo que entiende el registrador– no puede formularse reproche a la escritura de compraventa presentada a inscripción, en la que figura testimoniada, junto con otros documentos, el acta de subasta: la unidad productiva

se subasta –primera, y, por el resultado, única subasta– por un precio mínimo inicial de 5.000.000 de euros; ningún interesado, salvo la propia acreedora hipotecaria, realiza puja alguna; la entidad de crédito titular del derecho real de garantía puja por una cantidad ligeramente inferior al 50% de ese precio mínimo inicial; el notario requerido para la subasta aprueba el remate; y el administrador concursal y la entidad de crédito acreedora otorga la correspondiente escritura pública en la que se refleja la extinción parcial por compensación del crédito reconocido a favor de dicha entidad, quedando el resto de ese crédito reconocido en el concurso como crédito ordinario.

La conformidad de lo acontecido al plan de liquidación aprobado se deduce del auto de 9 de marzo de 2017, que, a la vista de la solicitud del administrador concursal a la que acompaña copia de la escritura de compraventa, dicta el juez del concurso ordenando el libramiento del mandamiento de cancelación de cargas. Aunque ese auto no tiene valor de aprobación de la concreta realización de la unidad productiva –aprobación que no exige la Ley Concursal–, permite deducir, tanto la implícita conformidad de los acreedores personados en el concurso de acreedores a la operación documentada en esa escritura –ya que no consta que la hayan objetado–, como la implícita conformidad del juez al sistema seguido para la enajenación de esa unidad.

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

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

Madrid, 18 de enero de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.