

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6154 *Resolución de 13 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcañiz a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. F. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Alcañiz, doña Marina Zúñiga Serrano, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 2 de septiembre de 2022 se autorizó por el notario de Monzón, don Jaime Rivera Vidal, con el número 1.343 de protocolo, una escritura pública en virtud de la cual doña A. B. L. L., en su condición de administradora concursal de los cónyuges don J. R. L. S. y doña C. R. O., titulares registrales de la finca registral número 25.681 del Registro de la Propiedad de Alcañiz, y declarados en concurso de acreedores, vendía a doña M. F. C. dicha finca por el precio de 200.000 euros, satisfechos a favor de la entidad «Banco Santander, S.A.», mediante cheque emitido el día 1 de septiembre de 2022 con cargo a la cuenta identificada, compareciendo a tal fin dos apoderados mancomunados debidamente acreditados de la entidad, dando todos carta de pago.

Entre los documentos incorporados a la escritura figuraba el testimonio del auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Teruel por el que se declaraba la apertura de la fase de liquidación del concurso de los cónyuges, así como el testimonio del auto dictado el 20 de junio de 2022 por el mismo Juzgado por el que se autorizaba la venta de la finca registral 25.681 de Alcañiz en los términos interesados por la administración concursal. En este auto, se hacía constar que la entidad acreedora con privilegio especial, «Caixabank, S.A.», «muestra expresamente su consentimiento y beneplácito a las operaciones interesadas (...)» y que «en escrito de fecha 2 de junio de 2022 se presentó escrito por la representación de Banco Santander S.A., no oponiéndose a la oferta presentada». Así mismo, se dispone que la venta habrá de realizarse «en las condiciones que resultan de los documentos 2 y 4 aportados (ofertas de compra) y que se adjuntarán a esta resolución por copia testimoniada». Consta incorporada la oferta de compra realizada por la adquirente por importe de 200.000 euros.

La finca 25.681 figuraba gravada con tres hipotecas constituidas a favor de «Banco Santander, S.A.», en virtud de la inscripción 3.^a de fecha 19 de junio de 2006, ulteriormente novada y ampliada por las inscripciones 4.^a, 5.^a, 7.^a, 8.^a, 9.^a, 10.^a y 13.^a, y figurando como valor de tasación la cantidad 325.293 euros; a favor de «Caixabank, S.A.», en virtud de la inscripción 11.^a de fecha 18 de octubre de 2012, novada por la inscripción 14.^a y equiparado en rango con la hipoteca de la inscripción 12.^a, y a favor de «Banco Santander, S.A.», en virtud de la inscripción 12.^a de fecha 18 de octubre de 2012, equiparada en rango con la anterior, y figurando como valor de tasación en ambas hipotecas el de 381.247,45 euros.

II

Presentada el día 2 de septiembre de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Alcañiz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha acordado suspender la práctica de las operaciones que comprende el documento, con arreglo a los siguientes hechos y sus correlativos fundamentos de derecho:

Hechos:

A las 11:59 horas del día 2 de septiembre de 2022, se presenta en este Registro de la Propiedad, escritura autorizada por el Notario de Monzón, D. Jaime Rivera Vidal, el mismo día, protocolo 1.343. Le corresponde el Asiento 645 del Diario 85, y el número de entrada 2.471. Se acredita la autoliquidación de los impuestos correspondiente en fecha 30 de septiembre de 2022.

En dicha escritura, comparece D. J. F. P. M., en representación voluntaria no acreditada de D.^a A. B. L. L., administradora concursal de los cónyuges D. J. R. L. S. y D.^a C. R. O., los cuales fueron declarados en concurso en fase de liquidación en el procedimiento 42/2017 seguido en el Juzgado de lo Mercantil de Teruel, según consta acreditado en este Registro de la Propiedad y en el Registro Público Concursal. El objeto de la escritura presentada es la venta a D.^a M. L. F. C. de la finca registral 25.681 de Alcañiz, propiedad de los concursados, por precio de 200.000 euros, que se satisfacen mediante cheque bancario nominativo a favor de la entidad “Banco Santander S.A.”, emitido el 1 de septiembre de 2022 con cargo a la cuenta identificada, compareciendo a tal fin dos apoderados mancomunados debidamente acreditados de la entidad, dando todos carta de pago.

Se incorpora a la escritura calificada entre otros documentos, testimonio judicial del auto dictado el 20 de junio de 2022 por D. Juan José Cortés Hidalgo, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil de Teruel, firmado telemáticamente con firmas verificadas por el mismo y por la Letrado Judicial de dicho Juzgado D.^a M. J. J. V. el 21 de junio de 2022, por el que se autoriza la venta de la finca registral 25.681 de Alcañiz en los términos interesados por la Administración Concursal, constando expresamente el consentimiento y beneplácito de la acreedora con privilegio especial “Caixabank S.A.”. Dicha autorización judicial, cuya firmeza no se acredita, se realiza “en las condiciones que resultan de los documentos 2 y 4 aportados (ofertas de compra) y que se adjuntarán a esta resolución por copia testimoniada”.

Igualmente, se incorpora auto dictado el mismo día y por el mismo Magistrado, firmado telemáticamente de igual forma, en el que consta que “por providencia de fecha 31 de mayo de 2022 se dio traslado de la oferta al resto de partes personadas para formular alegaciones, en su caso, así como la posibilidad de mejorarla. En escrito de fecha 2 de junio de 2022 se presentó escrito por la representación de “Banco Santander S.A.”, no oponiéndose a la oferta presentada”.

La finca registral 25.681 de Alcañiz aparece gravada con las siguientes cargas: a) Hipoteca a favor de “Banco Santander, S.A.” en su inscripción 3.^a, novada y ampliada por las inscripciones 4.^a, 5.^a, 7.^a, 9.^a, 10.^a y 13.^a; b) Hipoteca a favor de “Caixabank S.A.”, en su inscripción 11.^a y 14.^a; y c) Hipoteca a favor de “Banco Santander S.A.” por la inscripción 12.^a, equiparada en rango a la hipoteca a favor de “Caixabank S.A.”. Como valor de tasación de la finca en las citadas hipotecas, constan los siguientes: 325.298 € (inscripción 13.^a); 381.247,45 € (inscripciones 11.^a y 12.^a).

Se observan los siguientes defectos que determinan la suspensión de la inscripción solicitada:

1.º No consta el consentimiento de la Administración Concursal a la venta formalizada. Será necesario presentar la pertinente escritura de ratificación.

2.º No consta la firmeza del auto que autoriza la venta, ni los términos de la misma, al no haberse incorporado el testimonio judicial de los documentos que señala la propia resolución, como parte integrante de la misma.

3.º No se acompaña el mandamiento para la cancelación de las cargas que grava la finca, sino únicamente el mandamiento para la cancelación de los asientos registrales relativos al concurso, derivados del auto firme de conclusión del mismo.

4.º No se acredita que la venta de la finca, gravada con privilegio especial, haya sido por valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada.

Fundamentos de Derecho:

1.º Artículos 1.259, 1.261.1.º, 1.714 y 1.727 del Código Civil. Artículos 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. Artículos 164, 166 y 176.2.º del Reglamento Notarial. Artículo 98 de la Ley 24/2001.

2.º Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. Artículos 3 y 83.1.º de la Ley Hipotecaria. Artículo 174.3.º del Reglamento Hipotecario. Artículo 34 del Reglamento Hipotecario. Artículos 524.4.º y 207.2.º de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil. Artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 210 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2014, 20 de diciembre de 2018 y 10 de diciembre de 2019.

3.º Artículos 3, 6, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento.

4.º Artículo 210.3.º del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal.

Si bien es cierto que el artículo 10.3.º del Real Decreto-ley 5/2021, al regular la enajenación de los bienes afectos a privilegio especial, establece que “si el juez, en cualquier estado del concurso, hubiera autorizado la realización directa de los bienes y derechos afectos a privilegio especial o la dación en pago o para pago de dichos bienes, se estará a los términos de la autorización”; esta autorización está sujeta a trámites imperativos que deben ser observados en todo caso, en aplicación sistemática de los demás preceptos de la Ley Concursal y en aras de preservar el derecho del resto de acreedores.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo 625/2017, de 21 noviembre, señaló que el Registrador hace bien en denegar la inscripción de una venta autorizada cuando de los documentos presentados no resulta el cumplimiento de los requisitos imperativos para la venta, establecidos en el entonces vigente artículo 155.4.º de la Ley Concursal, cuyo límite debería ser respetado en todo caso. En el mismo sentido se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de junio de 2019.

En el presente caso, si bien sí prestan su consentimiento de forma expresa los acreedores con privilegio especial, la venta se realiza por precio inferior al de las tasaciones inscritas. En consecuencia, debe respetarse el límite legal imperativo de ser el precio de la venta el de mercado –según tasación vigente en el momento de la autorización judicial–; o en su caso, deben constar las causas por las que se exceptiona su aplicación, de conformidad con los artículos 3 y 4.2.º del Código Civil.

Siendo estos defectos subsanables, no se ha practicado anotación se suspensión por defectos subsanables, por no solicitarse.

Contra esta calificación (...)

Alcañiz, a 13 de octubre de 2022.–La Registradora (firma ilegible), Fdo. Marina Zúñiga Serrano.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. F. C. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 10 de noviembre de 2022 en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero.–(...)

Segundo.–Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra el defecto n.º 3 con base en que no se acompaña el mandamiento para la cancelación de las cargas que grava la finca, sino únicamente el mandamiento para la cancelación de los asientos registrales relativos al concurso, derivados del auto firme de conclusión del mismo; y contra de defecto n.º 4 de la anterior calificación, con base en que no se ha acreditado que la venta de la finca, gravada con privilegio especial, haya sido por valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada.

Tercero.–Defecto n.º 3. Mandamiento de cancelación de las cargas.

El mandamiento para la cancelación de las cargas librado por el Juzgado de Teruel el día 29 de septiembre de 2022 (...) hace referencia a la cancelación de todas las cargas. Textualmente dice lo siguiente: “En cumplimiento de lo dispuesto, ese Registro debe proceder a la cancelación de todas las inscripciones de cargas que pesen sobre dichas fincas. tanto anteriores como posteriores. incluidas las del propio concurso”.

No entendemos por lo tanto que el registro calificante afirme que el mandamiento únicamente pide la cancelación de los asientos registrales relativos al concurso, derivados del auto firme de conclusión del mismo.

Lo que ordena el mandamiento del juzgado es la cancelación de todas las inscripciones de cargas que pesen sobre dicha finca.

Nada más podemos añadir pues es clarísimo el tenor literal del mandamiento.

Cuarto.–Defecto n.º 4. No se acredita venta de la finca a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada.

I.–Autorización judicial de la compraventa.

Se interesó por la AC autorización al Juzgado de lo Mercantil de Teruel de la venta de la finca registral n.º 23720, inscrita en el Registro de la Propiedad de Benicarló y de la finca n.º 25681, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcañiz, al tomo 731, libro 289, folio 88, integrante de la parcela 257, polígono 501 del término municipal de Puigmoreno.

Por su parte, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Teruel autorizó la venta por Auto de fecha 20 de junio de 2022 con el siguiente razonamiento jurídico primero: “(...) Por su parte, el art. 210.3 TRLC, con relación a los bienes afectos a privilegio especial establece que ‘3. El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.’”

Es decir, el juzgado, al emitir el Auto de autorización tuvo presente en todo momento el art. 210.3 TRLC, como así queda reflejado en la resolución, y en la redacción del Auto no se introduce ninguna restricción a la autorización de venta, y, del propio trámite del concurso se infiere la preservación del derecho del resto de acreedores, que, mediante los recursos previstos en la propia ley procesal, pueden revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace al auto de autorización.

Resulta paradójico que el Juez ha intervenido autorizando la enajenación al amparo del mismo precepto legal que sirve como justificación para obstaculizar la inscripción registral.

A este respecto, en un supuesto análogo que versa sobre el decreto de adjudicación de un inmueble que constituye vivienda habitual por importe inferior al 70% del valor de

tasación, el Tribunal Supremo en su sentencia 866/2021 de 15 de diciembre dice que “esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro. (...) Pero aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadoradora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del art. 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. (...) Es decir, es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación que, conforme a la literalidad del art. 671 LEC permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60% del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito”.

Es constante y pacífica la jurisprudencia mayor y menor que se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre esta cuestión, “entendiendo que la función de calificación no permite al Registrador revisar el fondo de la decisión judicial cuando el titular registral ha tenido oportunidad de defenderse en el proceso en el que aquélla se dicta. Nos referimos, entre otras, a la sentencia de 25 de octubre de 2018 (...), que señala en un caso similar que ‘el Tribunal Supremo en sentencia de 21.11.2017, recurso 1209/2015 vino a decir que la «función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal» (SAP Córdoba 25/2022 de 12 de enero).

Por último, la propia DGRN (entre otras, su resolución de 31.5.2015) dice que si con la calificación se trata de proteger al titular de la vivienda afectada por el decreto de adjudicación, y éste ha sido parte en el procedimiento, es él, no el Registrador de la Propiedad, quien ha de defenderse, y es el Tribunal el que ha de velar por que no sufra indefensión, pues la función del Registrador no es otra que la de defender del titular de asientos que no ha intervenido en el procedimiento o no ha tenido posibilidad de hacerlo, pero cuando se da esa intervención o posibilidad, se trata de actuación que queda fuera del ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad.

En definitiva, partiendo del hecho de que la Ley Hipotecaria no excluye de la calificación del registrador el contenido de los títulos emitidos por la autoridad judicial y, así, el art. 18.1 no discrimina en absoluto la naturaleza del título inscribible a los efectos de la calificación del registrador, esta calificación no es absoluta, y al Registrador revisar el fondo de la decisión judicial cuando el titular registral ha tenido oportunidad de defenderse en el proceso en el que de la función calificadoradora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar la regla del art. 210.3 0 TRLC.

II.-Ámbito de la calificación registral en el Auto de autorización de la compraventa concursal.

La función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH Conforme al art. 18 LH el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los documentos expedidos por la autoridad judicial, el art. 100 RH dispone que la calificación registral “se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento 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.”

Estos son los extremos que pueden ser sometidos a calificación, de modo que se encuentran tasados los motivos por lo que el Registrador de la Propiedad puede calificar negativamente la inscripción de la escritura de protocolización del Auto de autorización de venta:

1. La incompetencia del Juzgado o Tribunal que lo expida.
2. La incongruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado.
3. Las formalidades extrínsecas del documento (no las intrínsecas y propiamente jurisdiccionales).
4. Los obstáculos que surjan del mismo registro. Según resulta del propio tenor del precepto, la calificación registral debe basarse en los asientos del registro, y esto entendido como el propio registro del calificante, y no cualquier registro. Y más en concreto estos obstáculos del registro viene a ser básicamente los que surgen como consecuencia del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, esto es, cuando la finca o derecho no constan inscritos a nombre de la persona a la que se refiere el correspondiente procedimiento.

Así pues, de conformidad con el art. 18 LH y, sobre todo, del art. 100 RH, el registrador no puede revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el auto de autorización de venta, esto es no puede juzgar sobre su procedencia, Dicho de otra forma, excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar la regla del art. 210.3 0 TRLC.

III.–Expansión injustificada del ámbito de calificación de la Registradora de la Propiedad.

Resulta evidente, en el supuesto que nos ocupa, que no hay duda acerca de la competencia del Juzgado, de la congruencia del procedimiento, de la regularidad de las formas extrínsecas del documento y de la inexistencia de obstáculos que surjan del Registro, de modo que nos encontramos ante una Resolución que se aparta del criterio admitido por la propia DGRN/DGSJFP y que en último extremo da carta de naturaleza a una expansión injustificada del ámbito de calificación de los Registradores en relación a los documentos inscribibles.

Ciertamente, el criterio se aparta aún más del ámbito de calificación cuando con cita del art. 10.3 del real Decreto Legislativo del Real Decreto Ley 5/2021 de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la Covid-19, y que regula la enajenación de los bienes afectos a privilegio especial en los concursos diciendo que “se estará a los términos de la autorización”, el registrador calificante no aplica la ' modificación legislativa haciendo alusión a una sentencia y a una resolución de 5 de junio de 2019 de la DGRN, anteriores a la propia ley de 2021, cuyo funcionamiento fue modificado por la “medidas extraordinarias” que tomó el legislador en respuesta a la pandemia Covid.

Respecto a la STS 625/2017 de 21 de noviembre que cita la calificación, hay que aclarar que el objeto del procedimiento no es una venta sino la cancelación de unas cargas, como bien se ve, en el fallo de la sentencia de apelación que se reproduce: “Se acuerda en su lugar la estimación de la demanda y en consecuencia se acuerda la cancelación respecto de la firma registral 20832 (Registro de la Propiedad de Sarria) tanto de la anotación del concurso como las cargas anteriores al misma, especialmente la carga hipotecaria que sobre la misma aparece a favor de las entidades Banco Español de Crédito, BBVA y Caja de Ahorros del Mediterráneo”.

Esta misma sentencia se cita resumida en la STS 821/2021 de 30 de noviembre: “2. Desestimación del motivo. Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, invocada en el recurso, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas

de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. y; en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento 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.

Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro”.

Dicho lo cual, nada se dice en la sentencia del TS en que pueda apoyarse la pretensión del registrador calificador de Alcañiz de entrar en el fondo de la resolución judicial –la revisión de la valoración realizada por el juzgado al aplicar la regla del art. 210.30 TRLC–, competencia propia del órgano jurisdiccional, dado que la STS 625/2017 remarca que la función calificadoradora únicamente le permite al registrador comprobar el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro.

En definitiva, el registro calificador de Alcañiz, ha realizado una expansión injustificada del ámbito de su calificación, al entrar a revisar la valoración hecha por el Juzgador de la regla del artículo 210.3 0 TRLC; y habiendo sido además dicha regla modificada por el legislador, no aplica una modificación a la que el registro calificador no atribuye ningún efecto práctico, volviendo a insistir en la improcedencia de la resolución judicial, función que tiene vedada realizar.

La propia DGRN recuerda la obligación de todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores, de cumplir las resoluciones judiciales, y añade que puede calificar ciertos extremos, “entre los cuales no está el fondo de la resolución”. Lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal es que la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional.

Por último, se da la muy cualificada circunstancia de que en el Auto de 20 de junio de 2022 se contenía la autorización para la venta de la finca registral no 25681, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcañiz, y de la finca registral no 23720, inscrita en el Registro de la Propiedad de Benicarló. Ambas fincas fueron transmitidas por la AC con la misma autorización judicial, en el mismo día y en el mismo notario.

Paradójicamente, y a modo anecdótico, y reconociendo sin duda la independencia del Sr. Registrador en el ejercicio de su [sic] funciones, ha sido inscrita en distinto registro competente, en el plazo legal y sin incidencia, la enajenación del otro inmueble comprendido en el mismo concurso, con iguales cargas y con idéntica autorización.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

- Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.
- Artículo 100 del Reglamento Hipotecario
- Artículo 210.3 0 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal y artículo 10.3 0 del Real Decreto-ley 5/2021 de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la Covid-19
- Artículo 2.2. Código Civil.»

IV

El día 21 de noviembre de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. Según dicho informe, mantenía el cuarto defecto, y, respecto del tercero, afirmaba que la propia recurrente admitía y asumía la calificación negativa en dicho punto, por la documentación aportada extemporáneamente, por lo que se entendía no recurrido, y, en todo caso, subsanado a posteriori.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 209, 210 y 212 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2015, 21 de julio y 11 de septiembre de 2017, 17 de mayo y 31 de octubre de 2018 y 30 de enero, 29 de abril y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 2 de junio de 2020, 5 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021 y 7 de julio y 21 de diciembre de 2022.

1. Se plantea en este recurso si es o no inscribible una escritura de venta de determinada finca otorgada por la administradora concursal de los cónyuges titulares registrales de aquélla, declarados en concurso de acreedores, en fase de liquidación.

La registradora aprecia cuatro defectos que impiden la inscripción, si bien únicamente los defectos tercero y cuarto son objeto de recurso. Según el tercero, «no se acompaña el mandamiento para la cancelación de las cargas que grava la finca, sino únicamente el mandamiento para la cancelación de los asientos registrales relativos al concurso, derivados del auto firme de conclusión del mismo». Y, según el cuarto defecto, «no se acredita que la venta de la finca, gravada con privilegio especial, haya sido por valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada».

2. Con carácter previo, y en relación con el primer defecto recurrido, debe recordarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

En este caso, no es hasta la interposición del recurso cuando se incorpora el auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Teruel de fecha 29 de septiembre de 2022 que ordena la cancelación de cargas, por lo que dicho documento no puede ser tenido en cuenta.

Asimismo, es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022). Por ello, el presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación de la registradora; y sin que

esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable en la registradora.

No obstante, y aunque tal documento debe quedar al margen de este expediente, en el presente caso la registradora, a la vista del recurso y de la documentación aportada con el mismo, considera subsanado el defecto, lo que presupone una nueva calificación de dicho documento, no susceptible de recurso al ser ésta positiva.

3. En relación con el cuarto de los defectos expresados en la calificación, único subsistente, debe en primer lugar determinarse el alcance de la calificación registral.

Este Centro Directivo, en su Resolución de 6 de octubre de 2015, respecto del artículo 155, apartado 3, de la Ley Concursal entonces vigente (actual 212.1 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, en vigor desde el 1 de septiembre de 2020), tuvo ocasión de afirmar lo siguiente:

«(...) En consecuencia, para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo.

Para inscribir la enajenación es imprescindible además que el título material –en este caso la adjudicación autorizada por el juez– conste en el título formal adecuado, es decir, «el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite» (artículo 33 del Reglamento Hipotecario).

En consecuencia y como regla general cuando el auto se limite a autorizar la enajenación, el título a efectos de la inscripción será por tanto –como título principal– la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial.»

El título cuya calificación ha sido impugnada es una escritura pública que se otorgó como culminación de un proceso concursal de enajenación con intervención del juez del concurso. Además, comoquiera que, entre los extremos del título presentado que deben ser objeto de calificación, figura la “validez” del acto dispositivo contenido en esa escritura (con los medios y con los efectos que resultan del artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la determinación de tal extremo exige conocer e interpretar las resoluciones judiciales que le sirven de fundamento.

4. Como recordó la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o

tribunal, a la congruencia del mandamiento 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. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.

En consecuencia, estando inscritas las hipotecas en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios.

5. En cuanto a la cuestión de fondo, determina el actual artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal lo siguiente: «1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial. 2. La solicitud de realización directa deberá ser presentada al juez por la administración concursal o por el acreedor con privilegio especial y se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales. 3. El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. 4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella».

Este precepto concuerda con el anterior artículo 155.4 de la Ley Concursal (al que se remitía el 149.2 para la enajenación de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial).

Este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 11 de septiembre de 2017, 17 de mayo de 2018, 29 de abril y 5 de junio de 2019 y 5 y 11 de febrero de 2021), ha puesto de relieve que: «las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación,

reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (vid., por todas, la Resolución de 10 de enero de 2017). Por lo demás, el carácter imperativo de tales normas ha sido confirmado por la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 (aunque se pronunciara específicamente sobre el apartado 3 del artículo 155 de la Ley Concursal), se desprende claramente del contenido y posición sistemática del citado artículo. Así resulta con mayor claridad después de la modificación introducida en el artículo 149 de la Ley Concursal por la Ley 9/2015, de 25 de mayo, que sustituyó en aquél la rúbrica de «Reglas legales supletorias» por la de «Reglas legales de liquidación», así como de la regulación modificada, de la que se infiere que la norma del segundo párrafo del apartado 2, remitente al artículo 155.4 de la Ley Concursal, no es regla supletoria sino de imperativa observancia. Y es que, de tales normas resulta patente la voluntad del legislador, para el caso de realización fuera de convenio de bienes gravados con prenda o hipoteca (y dada la especial afección del bien objeto de estos derechos de garantía), de dificultar la realización de tales bienes por un precio inferior al de tasación fijado de mutuo acuerdo por las partes en el momento de constitución de la garantía real, de modo que la realización por ese precio inferior requiere el consentimiento de la entidad acreedora con privilegio especial».

Como puso de manifiesto la mencionada Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, «conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento 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. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia, pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hiciera constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal (actuales artículos 209 y 210 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, en vigor desde el 1 de septiembre de 2020).

6. En el supuesto de hecho de este expediente el auto dictado por el juez autorizando la venta del bien en cuestión por el precio indicado, hace constar, además, expresamente que las dos entidades bancarias titulares de créditos con privilegio especial han prestado su consentimiento y beneplácito a la enajenación. Hay por tanto un pronunciamiento judicial expreso tanto respecto del precio como en relación con la debida intervención de los titulares registrales de las hipotecas.

Por ello, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal establece para que se pueda llevar a cabo la venta, afirmando que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal conforme al artículo 210 texto refundido de la Ley Concursal (precepto que cita expresamente el juez en el auto), excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación registral respecto del defecto recurrido.

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, 13 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.