

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7758 *Resolución de 23 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 4, por la que suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de unidad productiva.*

En el recurso interpuesto por don J. L. C. A., en nombre y representación y como administrador de la sociedad «Azatoba, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Sevilla número 4, doña Cristina Baena Bujalance, por la que suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de unidad productiva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Arturo Otero López-Cubero, el día 13 de diciembre de 2013, la entidad «Proficon, S.A.», titular de la finca registral número 16.308, la adjudicó a la mercantil «Azatoba, S.L.», como parte de cierta unidad productiva, previa autorización judicial obtenida mediante auto, de fecha 28 de octubre de 2013, del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Sevilla en el procedimiento número 888.04/2010 de Apertura Sección Quinta-Liquidación.

II

Presentada la citada escritura, en unión de testimonio del mencionado auto, en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 4 el día 13 de diciembre de 2013, causando el asiento de presentación número 1.450 del Diario 109, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La Registradora que suscribe, previo exámen y calificación del mandamiento que más abajo se reseña en los Hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución: Hechos 1. Presentado telemáticamente por la entidad «Estudio Legal Roca & Asociados, S.L.», a las trece horas y veinte minutos del día trece de diciembre de dos mil trece, bajo el asiento de presentación 1.450 del Diario 109 de este Registro, y número de entrada 1.817/2013, y aportada primera copia en soporte papel el día catorce de enero de dos mil catorce, escritura de «Adjudicación de Unidad Productiva» otorgada en Sevilla el día trece de Diciembre de dos mil trece ante el Notario don Arturo Otero López-Cubero, bajo el número 6.307 de su protocolo, de la finca registral 16.308 de la que es titular registral la entidad «Proficon, S.A.», siendo la parte adjudicataria la entidad mercantil «Azatoba, S.L.». II. No se acredita la firmeza del testimonio del Auto de fecha veintiocho de Octubre de dos mil trece, dictado por don Eduardo Gómez López, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Sevilla, en el Procedimiento Apertura Sección 888.04/2010, Negociado H, sobre Sección Quinta-Liquidación, expedido el día cuatro de noviembre de dos mil trece por la Secretaria del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Sevilla. El nombrado Notario autorizante del precedente título hace constar la advertencia de la «no firmeza» del reseñado Auto. Fundamentos de derecho 1) Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro. 2) Se suspende la inscripción de dicho título, por no estar acreditada la firmeza del Auto en el que se acuerda aprobar la adjudicación de la unidad

productiva de la entidad deudora concursada, de conformidad con el artículo 149.3ª de la Ley Concursal, que se remite a la LEC, concretamente a los artículos 674 en relación con el 524.4 de la misma, y el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que exigen firmeza para su inscripción. Defecto subsanable. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Registradora del Registro de la Propiedad Número Cuatro de Sevilla, acuerda: 1.º Calificar el referido documento presentado, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados. 2.º Suspender el despacho del título, desestimando la práctica de los asientos registrales pertinentes. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Contra esta calificación (...) La registradora Firmado digitalmente. Cristina Baena Bujalance. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Cristina Baena Bujalance registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 4 a día veinte de enero del año dos mil catorce».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió al registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, quien extendió nota de fecha 17 de febrero de 2014, en la que confirmó la calificación de la registradora sustituida.

IV

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. L. C. A., en nombre y representación y como administrador de la sociedad «Azatoba, S.L.», mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Primera.—Aplicación de la Ley Concursal por ser Ley especial. De acuerdo con el Principio de especialidad del ordenamiento jurídico, la aplicación de una norma especial, debe primar sobre la aplicación de la norma general. En este sentido, es esencial tener en cuenta que en el asunto que nos ocupa, la transmisión de la propiedad del inmueble que forma parte de la unidad productiva que se adjudica la mercantil Azatoba, S.L., deriva de un procedimiento especial, regulado en una ley especial que es la Ley Concursal (en adelante, LC) y que dispone de sus propias normas en este sentido. No cabe duda de la especialidad de la LC al regular un procedimiento, el de concurso de acreedores, con sus normas y principios propios. En tal sentido, incluso el conocimiento del procedimiento tiene reservada la competencia a una jurisdicción especial a través de los Juzgados de lo Mercantil. Asimismo, el carácter especial de la legislación concursal queda patente en la propia Exposición de Motivos de la LC. En concreto, en el apartado X, se dispone: «La flexibilidad que inspira todo el procedimiento concursal se combina con las características de rapidez y simplicidad. La Ley de Enjuiciamiento Civil, actúa como supletoria de la Ley Concursal, en cuanto ésta no contemple normas procesales especiales. La finalidad que se persigue es la de reconducir la complejidad del concurso a un procedimiento que permita su más pronta, eficaz y económica tramitación, sin merma de las garantías que exige la tutela judicial efectiva de todos los interesados (...)». Es más, la especialidad de la LC y su flexibilidad va de la mano de la finalidad del procedimiento y, especialmente, de uno de los principales objetivos de dicha norma, que es la conservación de la empresa. En tal sentido, la propia Ley y la propia Exposición de Motivos disponen procedimientos especiales de enajenación de unidad productiva, siempre enfocados en la garantía de subsistencia de la continuidad empresarial. En tal sentido, la Exposición de Motivos de la LC, en su apartado VII, dispone lo siguiente en cuanto a la fase de liquidación: «(...) No obstante la mayor imperatividad

de las normas que regulan esta fase, la Ley las dota también de la conveniente flexibilidad, como se refleja en el plan de liquidación, que habrá de preparar la administración concursal y sobre el que podrán formular observaciones o propuestas el deudor y los acreedores concursales antes de su aprobación por el juez. Sólo si ésta no se produce y, en su caso, en lo que no prevea el plan aprobado, se aplicarán supletoriamente las reglas legales sobre realización de bienes y derechos de la masa activa del concurso. Aun en este último caso, la Ley procura la conservación de las empresas o unidades productivas de bienes y servicios integradas en la masa, mediante su enajenación como un todo, salvo que resulte más conveniente a los intereses del concurso su división o la realización aislada de todos o alguno de sus elementos, componentes, con preferencia a las soluciones que garantice la continuidad de la empresa». Segunda.—Aplicación del artículo 149.3 de la Ley Concursal. Partiendo de la incuestionable especialidad de la LC, entrando de forma más concreta en el asunto que es objeto de análisis, son los artículos 148 y 149 LC los que regulan la transmisión de bienes dentro de la fase de liquidación del concurso. Debe tenerse en cuenta además, que la nota de calificación negativa expedida por el Registro de la Propiedad número de 4 de Sevilla, ya se remite a lo dispuesto en el artículo 149.3 LC, por lo que queda patente la aplicabilidad de dicho precepto con carácter especial. Los citados preceptos disponen: «Artículo 148. Plan de liquidación.—1. En el informe al que se refiere el artículo 75 o en un escrito que realizará dentro de los quince días siguientes al de notificación de la resolución de apertura de la fase de liquidación, la administración concursal presentará al juez un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso que, siempre que sea factible, deberá contemplar la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios del concursado o de algunos de ellos. Si la complejidad del concurso lo justificara el juez, a solicitud de la administración concursal, podrá acordar la prórroga de este plazo por un nuevo período de igual duración. El secretario acordará poner de manifiesto el plan en la Oficina judicial y en los lugares que a este efecto designe y que se anunciarán en la forma que estime conveniente (...).» «Artículo 149. Reglas legales supletorias.—1. De no aprobarse un plan de liquidación y, en su caso, en lo que no hubiere previsto el aprobado, las operaciones de liquidación se ajustarán a las siguientes reglas: 1.ª El conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor se enajenará como un todo, salvo que, previo informe de la administración concursal, el juez estime más conveniente para los intereses del concurso su previa división o la realización aislada de todos los elementos componentes o sólo de alguno de ellos. La enajenación del conjunto o, en su caso, de cada unidad productiva se hará mediante subasta y si ésta quedase desierta el juez podrá acordar que se proceda a la enajenación directa. Las resoluciones que el juez adopte en estos casos deberán ser dictadas previa audiencia, por plazo de quince días, de los representantes de los trabajadores y cumpliendo, en su caso, lo previsto en el apartado 3 del artículo 148. Estas resoluciones revestirán la forma de auto y contra ellas no cabrá recurso alguno. (...) 3ª Los bienes a que se refiere la regla 1ª, así como los demás bienes y derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio. Para los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 155 (...).» Si tenemos en cuenta los citados preceptos, es claro que la LC tiene sus propios principios inspiradores en cuanto a la enajenación de activos —entre los que se incluyen los inmuebles— dentro del contexto concursal. Hasta el punto que establece una serie de prioridades con la finalidad de garantizar la continuidad empresarial o de unidades económicas, disponiendo, como primera regla la enajenación en globo o conjunta. Asimismo, el propio apartado 3º del artículo 149.1 LC, establece de forma expresa que, en caso de suplirse la norma de dicho artículo con la regulación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se efectuarán —y lo dice así de forma expresa— «conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio». Dicha remisión con carácter supletorio al procedimiento de apremio no es

baladí en el caso que nos ocupa, puesto que, como más adelante se expondrá, la titular del Registro de la Propiedad n.º 4 de Sevilla, fundamenta la calificación negativa en un precepto que nada tiene que ver con el procedimiento de apremio. En el caso que nos ocupa, la adjudicación del inmueble por parte de Azatoba, S.L. se efectuó mediante un procedimiento de subasta, adjudicándose el bien dicha sociedad de acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan de Liquidación formulado por la Administración Concursal. Dicha adjudicación fue aprobada por el Juzgado Mercantil n.º 1 de Sevilla mediante Auto de fecha 28 de octubre de 2013, si bien, como puede comprobarse del propio Auto, el cual consta protocolizado en la escritura objeto de calificación, no se hace constar el sistema de recursos. Ello es así porque el propio artículo 149.1.1.º *in fine* LC dispone de forma expresa que: «Las resoluciones que el juez adopte en estos casos deberán ser dictadas previa audiencia, por plazo de quince días, de los representantes de los trabajadores y cumpliendo, en su caso, lo previsto en el apartado 3 del artículo 148. Estas resoluciones revestirán la forma de auto v contra ellas no cabrá recurso alguno». Por tanto, tiene lógica que, en un procedimiento en el que se debe garantizar la continuidad empresarial y que, por su naturaleza, implica, no sólo la transmisión de activos de la concursada a la beneficiaria, sino de innumerables relaciones jurídicas, que no se prolongue el procedimiento sine die o se quede en suspenso esperando a la resolución, de, en su caso, los recursos que se pudieran interponer contra ella. Ello, lo único que conseguiría es tirar por tierra la finalidad perseguida por la norma con la consiguiente inseguridad jurídica para el adquirente, teniéndose en cuenta, además, que los interesados y/o parte en el procedimiento ya han tenido la publicidad y el trámite procesal oportuno para, en su caso, formular alegaciones, modificaciones y precisiones al Plan de Liquidación, de acuerdo con el trámite previsto en el artículo 148.2 LC que, en su caso se verían reflejadas en el Auto que lo aprobara. Al margen de lo anteriormente expuesto, la propia nota de calificación de forma expresa, como ya se ha apuntado, hace remisión al artículo 674 LEC, artículo contenido dentro del capítulo de la LEC que recoge el procedimiento de apremio. Puede entenderse ajustada a Derecho dicha remisión porque, el propio artículo 149.3ª LC así lo hace –se remite al procedimiento de apremio–. No sucede lo mismo con la remisión que la nota de calificación negativa hace al artículo 524.3ª LEC, tal y como se expondrá en la siguiente alegación. Yendo al artículo 674 LEC, dentro del procedimiento de apremio recogido en la LEC al que se remite el artículo 149.3 LC y se hace constar en la nota de calificación negativa, el mismo dispone: «Artículo 674. Inscripción de la adquisición: Título. Cancelación de cargas. 1. Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario judicial, del derecho de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria (...)». Si se atiende al citado artículo, es claro que el testimonio del Auto de la adjudicación de la unidad productiva a favor de Azatoba, S.L. en la que se incluye el inmueble, Finca Registral número 16.308 del Registro de la Propiedad n.º 4 de Sevilla, es título suficiente y bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad puesto que contiene los requisitos citados en dicho artículo. Es más, en cuanto a las circunstancias necesarias para la inscripción de un título, dicho artículo se remite a la legislación hipotecaria y la misma recoge dichos requisitos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, precepto que, curiosamente, la propia nota de calificación negativa también hace constar como fundamento jurídico. Concretamente, es título inscribible de acuerdo con dicho precepto: «Artículo 3. Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico exigido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.» Asimismo, el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, al que dicho artículo remite, dispone: «Artículo 2. En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 1.º Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. 2.º Los títulos en que se

constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbre y otros cualesquiera reales. 3.º Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. 4.º Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. 6.º Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.» Atendiendo a lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, no existe obstáculo ni prohibición para la inscripción de la escritura pública objeto de calificación negativa por cuanto, incluye un acto inscribible, consistente en una transmisión de dominio derivado de una adjudicación (artículo 2.1º LH) y además reviste la forma de documento inscribible, al ser una escritura pública (artículo 3 LH). Tercera.—Inaplicación del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Otro extremo que cabe considerar es que en la nota de calificación negativa emitida por la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 4 de Sevilla es que la alusión al artículo 524.4 LEC que utiliza para fundamentar la no inscripción de la escritura de adjudicación de unidad productiva y de la Finca Registral 16.308, es totalmente improcedente. Como ya se ha expuesto anteriormente, si bien el artículo 149.1.3º LC –normativa especial aplicable al caso– remite a la Ley de Enjuiciamiento Civil, no lo hace de forma global, sino de forma concreta y expresa al procedimiento de apremio. Pues bien, el artículo 524.4 LEC, de ningún modo, se encuentra en el Capítulo, ni siquiera en el mismo título de la LEC, donde se incluye el procedimiento de apremio (éste se incluye en el Capítulo IV, del Título IV del Libro III). Y es que, el artículo 524.4 LEC está incluido en el Capítulo I, del Título II, del Libro III cuya rúbrica es «De la ejecución provisional de resoluciones judiciales», que nada tiene que ver con el procedimiento de apremio. Es decir, el supuesto recogido en el artículo 524.4 LEC se refiere a situaciones de ejecución provisional de sentencias, dentro de un contexto de una condena o de una obligación de hacer o no hacer ordenada por el Juzgador. Ello dista enormemente del supuesto que nos ocupa en cuanto al Auto de adjudicación dictado por el Juzgado Mercantil n.º 1 de Sevilla, en cuanto a la finca registral número 16.308 a favor de Azatoba, S.L., tan sólo declara una situación preexistente, que es la concurrencia de unos requisitos en la oferta presentada para actuar en la subasta y consiguiente aprobación de la adjudicación. Es decir, la ubicación del artículo 524.4 LEC no le hace aplicable al caso concreto porque es aplicable a supuestos distintos al que es objeto del caso concreto y, por ello, no puede servir como fundamento para calificar el documento donde se plasma la transmisión del inmueble de forma negativa y aún menos cuando el fundamento jurídico aplicable de la Ley de Enjuiciamiento Civil –artículo 674 LEC–, dado que se trata de un precepto dentro del procedimiento de apremio, no obstaría ni prohibiría la inscripción de la finca objeto de adjudicación. Cuarta.—Conclusiones. En atención a todo lo expuesto, es claro que no procede calificar de forma negativa la escritura (...) por las siguientes razones: 1. Porque la legislación concursal aplicable al caso es de carácter especial y debe primar su aplicación por encima de la legislación general. En concreto, el artículo 149 LC, dispone la forma de proceder en las adjudicaciones de activos –incluyéndose inmuebles– de sociedades declaradas en concurso. 2. Porque, el artículo 149.1.3º LC dispone de forma expresa que no cabrá recurso ante las resoluciones del Juez Mercantil sobre extremos a los que se refiere el apartado 1º del mismo precepto. 3. Porque, en caso de aplicación supletoria de la LEC, de acuerdo con el artículo 149 LC, dicha supletoriedad es en relación al procedimiento de apremio. En este sentido, la nota de calificación negativa se remite al artículo 674 LEC –dentro del procedimiento de apremio– artículo que nada dice respecto a la prohibición de inscripción del título de adjudicación del inmueble a favor de Azatoba, S.L. 4. Porque, en el caso que nos ocupa, se cumplen los requisitos de la Ley Hipotecaria, contenidos en sus artículos 2 y 3, para la inscripción de un título. 5. Porque,

de forma totalmente improcedente, se fundamente la calificación negativa en el artículo 524.4 LEC, artículo que no es aplicable al caso, por no encontrarnos ante una ejecución provisional, sino ante una declaración del Juez del Concurso que, ante una situación de hecho ya existente que es la concurrencia de una oferta con los requisitos establecidos en el Plan de Liquidación y la oportuna publicación de la subasta. El caso concreto no versa sobre una resolución donde resuelva sobre una condena, supuesto en el que sí cabría la aplicación del citado artículo. Asimismo, desde un punto de vista sistemático, dicho precepto no se halla ubicado y no corresponde al procedimiento de apremio regulado en la LEC».

V

La registradora emitió informe el día 19 de marzo de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 18, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 207.2 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 148, 149 y 197 de la Ley Concursal; 100 y 174 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 1990, 17 de septiembre de 1992, 2 de marzo, 28 de enero y 26 de junio de 2006, 26 de agosto y 10 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 21 de diciembre de 2010, 1 de abril de 2011 y 28 de enero, 15 de marzo, 28 de agosto, 18 de noviembre y 18 de diciembre de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de una unidad productiva («Hotel San Pablo» de Sevilla) de una sociedad declarada en concurso de acreedores de la que forma parte un inmueble edificado que constituye la finca registral número 16.308, y en la que concurren las siguientes circunstancias relevantes para su resolución:

– la entidad titular registral del citado inmueble, «Proficon, S.A., Unipersonal», fue declarada en situación legal de concurso voluntario, mediante auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Sevilla, el día 22 de noviembre de 2010, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Sevilla;

– dicha entidad fue posteriormente declarada en liquidación mediante auto dictado por el mismo Juzgado de lo Mercantil el día 18 de enero de 2013;

– mediante nuevo auto del citado Juzgado de fecha 30 de julio de 2013 fue aprobado el plan de liquidación. Dicho plan contemplaba dos fases para la realización: una primera de venta mediante pública subasta y otra de adjudicación directa a la mejor oferta, esta última para el caso de que la subasta quedase desierta o en defecto de ofertas para la enajenación unitaria del hotel que cumplan los requisitos que se fijaron para la enajenación mediante subasta;

– agotado el plazo para la presentación de ofertas de compra, el día 21 de octubre de 2013 se presentó al Juzgado de lo Mercantil número 1 de Sevilla por la administración concursal informe sobre la oferta de adquisición de la referida unidad productiva presentada por la entidad «Azatoba, S.L.»;

– por auto de 28 de octubre de 2013 del reiterado juzgado de lo Mercantil se aprobó la adjudicación de la unidad productiva hotelera en que se integra la finca registral número 16.308 a favor de la referida entidad adjudicataria, condicionada al cumplimiento de las condiciones propuestas en la oferta, adjudicación formalizada en la escritura objeto de la calificación recurrida, en la que el notario advierte expresamente de que en el testimonio aportado del citado auto aprobatorio no consta su firmeza.

La registradora suspende la inscripción por la falta de acreditación de la firmeza del referido auto. El recurrente basa su impugnación, en síntesis, en el carácter de ley especial de la Ley Concursal, en que el artículo 149.1.3.º de la citada Ley establece que frente a las resoluciones judiciales que cita no cabrá recurso alguno, en que la remisión del citado artículo 149 a la Ley de Enjuiciamiento Civil reenvía a su artículo 674 que nada dice sobre la necesidad de firmeza de la resolución por la que se aprueba el remate o la adjudicación en el procedimiento de apremio y en la no aplicabilidad al caso del artículo 524.4 de la citada ley procesal civil invocado en la calificación recurrida.

2. Hay que comenzar afirmando una vez más la reiterada doctrina este Centro Directivo (por todas, Resoluciones de 4 de mayo y 17 de diciembre de 2012 y 15 de marzo de 2013) conforme a la cual el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

3. Uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. En efecto, del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es «el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme». Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el artículo 207, apartado 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario).

Este mismo criterio es aplicable al caso de las transmisiones del dominio a que dé lugar un procedimiento de apremio, procedimiento al que se remite, como reconoce el propio recurrente, el artículo 149.1.3.ª de la Ley Concursal, en relación con el cual el artículo 674.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que el título presentado a inscripción debe reunir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, lo que reenvía a lo anteriormente indicado en el sentido de que tratándose de resoluciones judiciales de las que resulte la transferencia del dominio inscrito, la Ley exige que hayan adquirido firmeza pues sólo de este modo se garantiza que el titular registral ha agotado los medios de defensa de su titularidad (artículos 76 y 82 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), requisito cuya concurrencia ha exigido reiteradamente este Centro Directivo para proceder a la inscripción cuando las resoluciones judiciales produzcan un asiento definitivo en los libros del Registro (*vid.* Resoluciones de 20 de noviembre de 2007, 15 de julio de 2010 y 15 de marzo de 2013). Como ha destacado la doctrina hipotecarista esta solución legal se justifica por la necesidad de prevenir la aparición de un titular protegido por la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, supuesto que podría producirse en caso de que el adjudicatario de la finca objeto del procedimiento de apremio inscribiera tal adjudicación en un momento anterior a la firmeza del auto o decreto de aprobación y amparado en la legitimación registral transmita a un tercero que, a su vez, inscriba su adquisición, si finalmente los recursos contra la citada resolución judicial interpuestos por el ejecutado prosperasen. En tal caso la resolución de anulación de las actuaciones sería inejecutable, ante la imposibilidad de retrotraer las actuaciones ante la aparición de un tercero protegido por la fe pública registral, ya que éste debe ser «mantenido en su adquisición» produciéndose una situación de indefensión y de perjuicio en el ejecutado. No se olvide que, como han destacado los tribunales, «el concurso liquidatorio es propiamente un proceso de ejecución de los bienes de la concursada, que evidentemente asume la posición de ejecutada, y los acreedores en su conjunto conforman el lado activo de la ejecución, sin perjuicio de las funciones que la ley otorga a los administradores concursales y de las reglas correspondientes a la clasificación y prelación de créditos» (*vid.* auto número 25/2010, de 16 de febrero, de la Audiencia Provincial de Álava, Sección Primera).

Es por ello que, con carácter general, las resoluciones judiciales cuya ejecución tengan lugar mediante inscripciones registrales firmes y definitivas, no mediante asientos provisionales como los de anotaciones preventivas, deben ser resoluciones que hayan ganado firmeza. Como ya afirmó esta Dirección General en su Resolución de 12 de noviembre de 1990 este criterio no se ve alterado por los preceptos que permiten la ejecución provisional de las resoluciones judiciales no firmes, porque esta ejecución sólo puede comprender medidas de efectividad que no estén en contradicción con su provisionalidad, como ocurre con la ejecución de las mismas sentencias firmes cuando aún es posible el recurso de audiencia en rebeldía. Con ello no se cierra el Registro de la Propiedad a todas las consecuencias de las sentencias o autos no firmes, ya que en general las situaciones litigiosas que afectan a la existencia de los derechos inscritos tienen acceso al Registro a través de la anotación preventiva de demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Esta posición del Centro Directivo, anterior a la actual Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, vino a ser confirmada por esta última cuyo artículo 524.4 dispone, como hemos visto, que «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos», criterio que obviamente, por su propia lógica y fundamento, es aplicable a las resoluciones cuya ejecución se instrumenta a través de la formalización mediante escritura de la correspondiente adjudicación o transmisión dominical, como sucede en el presente supuesto, transmisión cuya validez es tributaria de la propia validez de la correspondiente resolución aprobatoria.

4. Ninguno de los argumentos citados a contrario por parte del recurrente pueden ser acogidos favorablemente. La exclusión de todo recurso contra las resoluciones judiciales a que se refiere la frase final del segundo párrafo de la regla 1ª del artículo 149 de la Ley Concursal se circunscribe a las concretas resoluciones a que la misma regla se refiere y no a otras. Así dispone el citado precepto, como primera regla supletoria para el caso de no aprobarse el plan de liquidación y en lo que, en su caso, no hubiese previsto el aprobado, que «el conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor se enajenará como un todo, salvo que, previo informe de la administración concursal, el juez estime más conveniente para los intereses del concurso su previa división o la realización aislada de todos los elementos componentes o sólo de algunos de ellos. La enajenación del conjunto o, en su caso, de cada unidad productiva se hará mediante subasta y si ésta quedase desierta el juez podrá acordar que se proceda a la enajenación directa. Las resoluciones que el juez adopte en estos casos deberán ser dictadas previa audiencia, por plazo de quince días, de los representantes de los trabajadores y cumpliendo, en su caso, lo previsto en el apartado 3 del artículo 148. Estas resoluciones revestirán la forma de auto y contra ellas no cabrá recurso alguno».

Por tanto las concretas y únicas resoluciones a que se contrae dicha inmunidad o ausencia de recurso son las que tienen por objeto la autorización por el juez del concurso de la división o realización aislada de los elementos componentes del activo, frente a la regla general de la enajenación del conjunto de establecimientos, explotaciones o unidades productivas como un todo, por un lado, y aquellas otras resoluciones en las que el juez, ante la circunstancia de haber quedado desierta la subasta, autorice la enajenación directa, por otro. Sin que, por tanto, dicha exclusión abarque o comprenda las resoluciones judiciales, bien distintas de las anteriores, por las que el juez apruebe el remate o transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, a que se refiere la regla 3ª del citado artículo 149 de la Ley Concursal. Estos últimos autos quedan sujetos al régimen general de recursos previsto por el artículo 197.3 de la citada Ley, conforme al cual «contra las providencias y autos que dicte el Juez del concurso sólo cabrá el recurso de reposición, salvo que en esta Ley se excluya todo recurso o se otorgue otro distinto», por lo que no siendo subsumible el supuesto ahora examinado en la excepción de la exclusión expresa de todo recurso, el caso cae dentro del ámbito de la regla general de la recurribilidad en reposición.

Tampoco puede acogerse con efecto estimatorio el argumento relativo a la carácter especial de la Ley Concursal, pues siendo correcta dicha premisa no lo es la conclusión que de la misma pretende extraerse, dado que es el propio artículo 149 de dicha Ley el que se remite a la regulación del procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el artículo 674 de esta ley de ritos, en sede del citado procedimiento, se remite a su vez a los requisitos de la Ley Hipotecaria, entre los que figura la firmeza de la correspondiente resolución judicial que determine una mutación jurídico-real que haya de reflejarse en el Registro a través de un asiento definitivo como los de inscripción o cancelación, según se ha expuesto ampliamente «supra». Finalmente, tampoco puede ampararse la pretensión del recurrente en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, pues precisamente éste es uno de los preceptos de nuestra legislación registral que formula positivamente el citado requisito de la firmeza al exigir que el título formal a través del que se documente la correspondiente resolución judicial sea una ejecutoria, cuyo término está definido legalmente, como se ha dicho, en la Ley Orgánica del Poder Judicial como «el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme» (vid. artículo 245.4).

De todo ello se colige que siendo recurrible el auto que aprobó la adjudicación de la unidad productiva hotelera en que se integra la finca a que se refiere el presente expediente a favor de la entidad «Azatoba, S.L.», dicha transmisión no puede ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad sin acreditar antes la firmeza de tal resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 23 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.