

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2524 *Resolución de 5 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 44, por la que se deniega la cancelación de determinadas hipotecas como consecuencia de un auto judicial por el que se autoriza la enajenación de inmuebles de la sociedad concursada.*

En el recurso interpuesto por don V.A.C. en representación de ISOLUX CORSÁN INMOBILIARIA, S.A. contra la nota de calificación del Registrador de la propiedad de Madrid número 44 Don Juan Ignacio de los Mozos Touya, por la que se deniega la cancelación de determinadas hipotecas como consecuencia de un auto judicial por el que se autoriza la enajenación de inmuebles de la sociedad concursada.

Hechos

I

Por instancia privada se solicita la cancelación de hipotecas constituidas con anterioridad al concurso sobre ciertos inmuebles objeto de venta directa en ausencia de plan de liquidación y constando la notificación al acreedor privilegiado del propósito de la venta y del precio pactado sin que éste hubiera manifestado oposición. Se acompaña auto de fecha 27 de enero de 2020 dictado por del Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Madrid en el que se acuerda autorizar la venta directa de las fincas identificadas en el mismo y se ordena, una vez que dicha resolución haya alcanzado su firmeza, la cancelación de las cargas registrales que pesan sobre las fincas, librándose a esos efectos los oportunos mandamientos de cancelación a la firmeza del auto.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos. Se pretende la cancelación de hipotecas constituidas con anterioridad al concurso sobre ciertos inmuebles objeto de venta directa en ausencia de plan de liquidación y constando la notificación al acreedor privilegiado del propósito de la venta y del precio pactado sin que éste hubiera manifestado oposición. Fundamentos de Derecho. Es cierto que en aplicación de la doctrina sentada por la STS de 21 de noviembre de 2017, dictada para un caso anterior a la Reforma 2014-2015, siguiendo la línea jurisprudencial de la de 23 de julio de 2013 y la Resolución de 23 de noviembre de 2013, y en consonancia con lo dispuesto en la actual redacción del artículo 149.2 de la Ley Concursal, "se ha concedido específica audiencia al acreedor con privilegio especial, notificándole el propósito de la venta así como el precio y grado de satisfacción de su crédito". Lo que ocurre es el artículo 149.2 a) para el caso de que los bienes se transmitan sin subsistencia de la garantía plantea dos hipótesis: según que el precio no alcance el valor de la garantía en cuyo caso "será necesario que manifiesten su conformidad a la transmisión los acreedores con privilegio especial", o que el precio fuera igual o superior al valor de la garantía en que no es preciso el consentimiento de aquéllos. Por tanto, lo determinante es si el precio es mayor, igual o inferior al valor de la garantía, siendo en este caso imprescindible no ya la simple notificación de la venta a los acreedores afectados, sino que "manifiesten expresamente su conformidad a la transmisión", es decir, una declaración de voluntad expresa añadida a la notificación previa. Por ello nosotros no podemos deducir la voluntad de los acreedores privilegiados

de la falta de oposición a menos que en el Auto o en el Mandamiento se diga expresamente que el precio fue superior o igual al valor de la garantía, únicos casos en que se puede deducir una voluntad presunta de los acreedores privilegiados cuyas garantías van a ser canceladas para facilitar la venta de los inmuebles. En su virtud, se Suspende la cancelación solicitada hasta tanto no se adicione el Mandamiento en el sentido de indicar que la parte del precio que van a recibir los acreedores con privilegio especial es igual o superior al valor de su garantía, ya que en otro caso sería imprescindible que hubieran manifestado expresamente su conformidad (arts. 18 Ley Hipotecaria, 100 Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 149.2 y 155.4 Ley Concursal). Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Madrid, treinta y uno de julio del año 2020. El Registrador de la propiedad, Fdo.: Juan Ignacio de los Mozos Touya.»

Dicha nota fue confirmada el 22 de octubre de 2020, en la calificación sustitutoria realizada por la Registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón.

III

Contra la anterior nota de calificación, Don V.A.C. como administrador único de la sociedad ISOLUX CORSÁN INMOBILIARIA, S.A. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 23 de noviembre de 2020 en base entre otros a los siguientes argumentos: Que se ha producido una extralimitación en la función calificadora realizada por el Registrador, toda vez que entra a valorar sobre el fondo del Auto de fecha 27 de enero de 2020 dictado por del Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Madrid en el que se acuerda autorizar la venta directa de las fincas identificadas en el mismo y se ordena, una vez que dicha resolución haya alcanzado su firmeza, la cancelación de las cargas registrales que pesan sobre las fincas, librándose a esos efectos los oportunos mandamientos de cancelación a la firmeza del auto. La calificación negativa realizada considera incumplidos los requisitos del artículo 155.4 LC (hoy artículo 210.3 del TRLC), sin embargo, conforme puede observarse de la lectura del mandamiento judicial de fecha 29 de junio de 2020, cuya inscripción se solicita, se deja clara constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC (hoy artículo 210.3 del TRLC), en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa de los bienes hipotecados. Por resultar de relevancia para la resolución del presente recurso, se viene a hacer hincapié en el contenido del mandamiento objeto de inscripción registral que pone de manifiesto que: 1.º El mandamiento de cancelación de las cargas de fecha 29 de junio de 2020 reproduce el tenor literal del Auto de fecha 27 de enero de 2020, al insertarse al mandamiento dicho auto en su integridad. 2.º El Auto de fecha 27 de enero de 2020 del Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Madrid en su parte dispositiva, acuerda autorizar la venta de las fincas identificadas en los antecedentes de este recurso, en los términos y condiciones que en el mismo se establecen, argumentándose a lo largo de la resolución, tanto la valoración de los hechos como la fundamentación jurídica que llevan al juez del concurso a acordar dicha autorización de venta. Asimismo, en el citado Auto de 27 de enero de 2020, el Juez del concurso acuerda ordenar la cancelación de una serie de cargas que pesan sobre las fincas, manifestando a este respecto y de forma expresa e inequívoca. A la vista de lo anterior, puede observarse con claridad como el Juez del Concurso ha entendido cumplidos, y así lo ha acordado en su Auto, todos los requisitos contemplados en el artículo 155.4 de la LC (hoy artículo 210.3 del TRLC) para que se autorice la transmisión de las fincas y se ordene la cancelación de las cargas conforme se detalla en la referida resolución. A pesar de cumplirse los requisitos legalmente exigidos, de la lectura de la calificación negativa se han considerado incumplidos los requisitos del artículo 155.4 LC y 149.2 de la LC, por lo que se estaría realizando una función revisora del fondo del Auto de fecha 27 de enero de 2020 (cuyo contenido ha sido reproducido en su integridad al insertarse dicha resolución en el mandamiento de cancelación presenta a inscripción en el Registro) al cuestionar la valoración de los hechos y los acuerdos adoptados por el Juez del

Concurso en su Auto cuando su función calificadora en general viene conferida y delimitada por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y, más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Se pone así de manifiesto una clara extralimitación en las funciones que le son propias, contraviniéndose por tanto lo preceptuado en el artículo 100 de RH, que con carácter restrictivo, determina que la calificación del Registrador y por lo que a los documentos judiciales se refiere, se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato (de la resolución judicial) con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado (RDGRN de 20 de febrero 2018, BOE A 2018-3197) a las formalidades extrínsecas de documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Sobre este particular, es doctrina reiterada de esta DGRN que el Registrador no puede, en ningún caso, examinar el fundamento material de las decisiones judiciales, ya que el Registrador no es un revisor de la función jurisdiccional del juez. La calificación registral no se puede inmiscuir en el aspecto de fondo de la decisión del juez, tratándose únicamente de decidir si el documento que contiene una resolución judicial cumple los requisitos exigidos por la Legislación Hipotecaria para que pueda tener acceso al Registro y afecte a terceros (RDGRN 156 de enero de 2.017- BOE-A-2017-1220, y 17 de mayo de 2.018. En este sentido el Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 21 de noviembre de 2017. 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. De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado." A su vez, el alto tribunal, también en su Sentencia de 4 de junio de 2019 se pronuncia sobre la función de control de Registrador sobre una resolución judicial. La doctrina general del Tribunal Supremo ha sido recogida por la Dirección General de Los Registros y del Notariado (Propiedad), entre otras, en su Resolución de 6 de septiembre de 2019 (BOE núm. 265 de 4 de noviembre de 2019). Asimismo, la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad) de 10 de diciembre de 2019 (BOE núm. 60 de 10 de marzo de 2020). En virtud de lo expuesto, ha quedado suficientemente acreditado: Que, en el mandamiento judicial de cancelación de las cargas, emitido por el Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Madrid, se deja constancia expresa del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC (hoy artículo 210.3 del TRLC) en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Que ha habido un exceso en el desarrollo de la función calificadora del Registrador que debió ceñirse a comprobar que en el mandamiento judicial se dejaba constancia de que se han cumplido de los requisitos del art. 155.4 LC (hoy artículo 210.3 del TRLC), en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa de los bienes hipotecados cuya cancelación se ordena por el tribunal, tal y como ha quedado acreditado.

IV

El registrador emitió informe el 3 de diciembre de 2020, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la ley hipotecaria y 100 de su Reglamento; artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículo 155.4 de la ley concursal, hoy artículo 210.3 del Texto Refundido de la Ley Concursal; la Sentencia del Tribunal Supremo (sala de lo civil) de 4 de junio de 2019; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la

Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación; y las resoluciones este centro directivo de 18 de noviembre de 2013, 6 de abril de 2016, 17 de mayo de 2018, 17 de enero, 6 de septiembre y 5 y 10 de diciembre de 2019.

1. Se plantea en este recurso si se pueden cancelar determinadas hipotecas anteriores al concurso del titular registral, como consecuencia de la enajenación de una pluralidad de inmuebles aprobada judicialmente, cuando consta la notificación sin oposición, pero no el consentimiento expreso de los titulares de las hipotecas a cancelar. El registrador entiende que se precisa indicar que la parte del precio que van a recibir los acreedores con privilegio especial es igual o superior al valor de su garantía, ya que en otro caso sería imprescindible que hubieran manifestado expresamente su conformidad de conformidad con los artículos 149.2 y 155.4 Ley Concursal (actual artículo 210 Texto Refundido de la ley concursal). El recurrente entiende que se trata de un aspecto que ya ha comprobado el juez del concurso y que es una cuestión que escapa de la calificación registral.

2. Conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», el registrador tiene, en relación a los documentos judiciales la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como bien recuerda 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 entre los fallos más recientes 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 función calificadora 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 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 2015, 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.

3. Determina el actual artículo 210 TRLC 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).

Y por tanto, como ya señalara la resolución de este centro directivo de 17 de mayo de 2018, «La realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen 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. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho

afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar».

En la redacción –anterior al Texto refundido de la ley concursal- del artículo 149.2 de la misma ley, se introduce un régimen especial si dicha enajenación se lleva a cabo como una unidad productiva. Disponía este artículo, en cuanto ahora interesa lo siguiente: «Para los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se aplicará lo dispuesto en el artículo 155.4. Si estos bienes estuviesen incluidos en los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor que se enajenen en conjunto, se aplicarán, en todo caso, las siguientes reglas: a) Si se transmitiesen sin subsistencia de la garantía, corresponderá a los acreedores privilegiados la parte proporcional del precio obtenido equivalente al valor que el bien o derecho sobre el que se ha constituido la garantía suponga respecto a valor global de la empresa o unidad productiva transmitida. Si el precio a percibir no alcanzase el valor de la garantía, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 94 será necesario que manifiesten su conformidad a la transmisión los acreedores con privilegio especial que tengan derecho de ejecución separada, que representen al menos el 75 por ciento del pasivo de esta naturaleza afectado por la transmisión y que pertenezcan a la misma clase, según determinación del artículo 94.2. En tal caso, la parte del valor de la garantía que no quedase satisfecha tendrá la calificación crediticia que le corresponda según su naturaleza. Si el precio a percibir fuese igual o superior al valor de la garantía, no será preciso el consentimiento de los acreedores privilegiados afectados». De ambos preceptos resulta con total claridad que cuando la transmisión se hace sin subsistencia de la garantía, se distingue según el precio alcance o no el valor de dicha garantía, siendo en este segundo caso necesario que presten su conformidad todos los acreedores con privilegio especial, o, si se trata de la enajenación de una unidad productiva, los acreedores de este tipo que representen el 75% del pasivo de esta naturaleza.

A este respecto conviene citar lo que ya dijo esta Dirección General en su reciente Resolución de 11 de septiembre de 2017: «Como ha tenido ocasión de poner de relieve este Centro Directivo, 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».

4. Como muy bien pone 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». En el caso objeto de este expediente, aunque el párrafo añadido al mandamiento cancelatorio no es un ejemplo de claridad, no se puede obviar lo que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017. 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 hicieran constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal.

Pero en ningún caso el Tribunal Supremo cuestiona la decisión de la Audiencia cuando esta afirma en su sentencia: «Del relato de hechos, no discutido, se desprende que hubo intervención y conocimiento de los acreedores titulares de la carga cuya cancelación nos ocupa, de la existencia de un plan de liquidación que contemplaba la venta de la empresa con la totalidad de activos. También lo hubo de que se produjo una única oferta, no mejorada, con determinados compromisos en relación con la continuidad de la actividad empresarial, pero con total ausencia en la asunción de otras cargas, sin más compromisos que los que figuran en el plan de liquidación aprobado, y de que se autorizó la venta y una vez producida se ordenó la oportuna cancelación. En todos esos trámites intervinieron los acreedores llegando a discutir alguna decisión judicial obteniendo las oportunas resoluciones judiciales que ponderaron los intereses en conflicto».

Es más, la Sentencia del Tribunal Supremo da a entender que, en efecto, se ha acreditado en las actuaciones judiciales previas que se han cumplido los requisitos exigidos por el artículo 155.4 de la Ley Concursal cuando afirma: «Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

5. Resulta por tanto legalmente exigido que para cancelar las hipotecas anteriores al concurso del titular registral en la enajenación de los que los acreedores con privilegio especial como son los hipotecarios es preciso que hayan tenido la participación legalmente exigible.

Pero resulta que esto –en el supuesto de hecho de este expediente– se ha cumplido según el propio auto de fecha 27 de enero de 2020 del Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Madrid en su parte dispositiva, en el que se acuerda autorizar la venta de las fincas identificadas en los antecedentes de este recurso, en los términos y condiciones que en el mismo se establecen, argumentándose a lo largo de la resolución, tanto la valoración de los hechos como la fundamentación jurídica que llevan al juez del concurso a acordar dicha autorización de venta, al disponer que:

«En el supuesto que aquí se plantea, en ausencia de plan de liquidación, se ha concedido específica audiencia al acreedor con privilegio especial, notificándole el propósito de la venta, así como el precio y grado de satisfacción de su crédito, sin que se haya mostrado oposición; por todo ello debe concluirse que han sido plenamente respetadas las exigencias del artículo 155.4 LC, en la interpretación hecha por la STS de 21 de noviembre de 2017 anteriormente citada. Según se informa en la solicitud, la selección del comprador ha venido precedida de un procedimiento competitivo de

selección de ofertas altamente formalizado y transparente. Ninguna parte personada ha presentado objeciones ni mejorado la oferta, por lo cual la concesión de la autorización es de clara procedencia».

Asimismo, en el citado Auto de 27 de enero de 2020, el Juez del concurso acuerda ordenar la cancelación de una serie de cargas que pesan sobre las fincas, manifestando a este respecto y de forma expresa e inequívoca lo siguiente: «Habiéndose verificado en el presente caso en las actuaciones que la transmisión respeta los derechos del acreedor con privilegio especial reconocidos en el artículo 155.4 LC procede ordenar, firme que sea la presente resolución, que al objeto de llevar a efecto la transmisión libre de cargas se ordene la cancelación de las cargas que en la parte dispositiva de esta resolución se detallan. En los términos exigidos por la STS de 21 de noviembre de 2017, "el mandamiento judicial dejará constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado."»

6. Por tanto, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación.

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, 5 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.