

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16032 *Resolución de 18 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 9 a practicar la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en la fase de liquidación del concurso de la titular registral de la misma.*

En el recurso interpuesto por doña C. M. A., abogada, en nombre y representación de don D. N. P., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 9, don Juan José Ortín Caballé, a practicar la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en la fase de liquidación del concurso de la titular registral de la misma.

Hechos

I

Mediante decreto, de fecha 25 de septiembre de 2018, dictado por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Zaragoza, doña E. V. B. T., en el procedimiento de concurso número 146/2016, se adjudicó la finca registral número 88.157 del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9 a favor de don D. N. P., como consecuencia de la enajenación en pública subasta de la misma, que se encontraba gravada con una hipoteca inscrita a favor de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», en el marco de la fase de liquidación del concurso de la mercantil «Sociedad Cooperativa de Viviendas Novacasa».

Como antecedentes de hecho figuran en dicho decreto, entre otros, que en fecha 3 de junio de 2016 se declaró en concurso a «Sociedad Cooperativa de Viviendas Novacasa»; que en fecha 16 de enero de 2017 se dictó auto de fin de la fase común y apertura de la fase de liquidación, aprobándose el plan de liquidación en fecha 13 de marzo de 2017, en el que se contemplaba la venta de los bienes del activo por parte de la administración concursal; que por la administración concursal se solicitó, de acuerdo con la previsión del artículo 155 de la Ley Concursal, la venta en pública subasta entre otras de la mencionada finca registral número 88.157 del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9 de titularidad de la concursada; que, mediante resolución de fecha 9 de mayo de 2018, aclarada mediante resolución de fecha 11 de mayo de 2018, se acordó sacar a pública subasta la citada finca; que mediante resolución de fecha 11 de septiembre de 2018 se procedió a la aprobación del remate y requiriendo al mejor postor para que ingresara el resto del precio de éste, lo cual fue verificado el día 19 de septiembre de 2018, y que las resoluciones dictadas en el procedimiento han sido notificadas a las partes personadas, entre las cuales se encontraba la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.».

II

Presentado testimonio del referido decreto, junto con mandamiento de cancelación de cargas dictado por la misma letrada de la Administración de Justicia el día 18 de octubre de 2018, diligencia de adición extendida por la misma el día 16 de octubre de 2018, haciendo constar que la finca adjudicada se encontraba libre de arrendatarios, e instancia suscrita por el adjudicatario, con firma legitimada notarialmente, por la que

éste completa sus circunstancias personales, en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación:

Hechos:

El día once de abril de dos mil diecinueve se presentaron con el número de asiento 1576 del Tomo 77 del Libro Diario, los siguientes documentos: testimonio del decreto de aprobación del remate y adjudicación de fecha 25 de septiembre de 2018 dictado por doña E. V. B. T., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Zaragoza; mandamiento de cancelación de cargas de fecha 10 de octubre de 2018 y diligencia de ordenación de fecha 16 de octubre de 2018, ambos extendidos por la citada Letrada; instancia suscrita en Zaragoza, el 29 de noviembre de 2018 por don D. N. P., con firma legitimada notarialmente [sic].

En dichos documentos se aprueba el remate y se adjudica la finca 88157 de la Sección 1.ª de este Registro de la Propiedad –código registral único 50025000929156– a don D. N. P., y se ordena la cancelación de la hipoteca que garantiza el crédito con privilegio especial a favor de SAREB, y la cancelación de las inscripciones propias de la declaración del concurso de “Sociedad Cooperativa de Viviendas Novacasa”, con CIF (...), en procedimiento de concurso voluntario número 146/2016, Sección V Liquidación (Migración).

La hipoteca objeto de cancelación ha motivado la inscripción 2.ª de la finca 88157, así como la 3.ª de transmisión de la misma a “Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA” –SAREB–. Y el concurso voluntario de “Sociedad Cooperativa de Viviendas Novacasa» ha motivado la inscripción 4.ª de la finca 88157.

Calificado el precedente documento, por las causas y motivaciones jurídicas que resultan de los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 18 y los artículos 99 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y el artículo 100 de su Reglamento que establecen el ámbito de la calificación por el Registrador de la Propiedad de los documentos judiciales.

Segundo. Los artículos 8 y 9 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, que establecen la competencia y la jurisdicción exclusiva y excluyente de los Jueces de lo Mercantil en distintas materias relativas al concurso.

Según el citado artículo 8 de la Ley Concursal, son competentes para conocer del concurso los jueces de lo mercantil. La jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente, entre otras materias, en toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado.

Los artículos 148 y 149 de dicha Ley Concursal, relativos a las operaciones de liquidación para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso.

En concreto, el número 5 del artículo 149 de la Ley Concursal establece que “en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen».

Los documentos que se aportan son testimonios de un decreto de aprobación de remate y adjudicación de las citadas fincas dictado por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil competente, no del auto dictado por el Juez a que se refiere el artículo 149 mencionado.

En materia concursal las resoluciones judiciales tienen que proceder del Juez Mercantil, y no del Letrado, por lo que el decreto del Letrado de la Administración de Justicia es una resolución procedente de un órgano incompetente. Y la competencia de las resoluciones procedentes de los Juzgados y Tribunales, y de sus órganos, son calificables por el Registrador de la Propiedad en base a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipoteca y 100 del Reglamento para su aplicación.

Por los fundamentos de Derecho expresados, el registrador que suscribe, en ejercicio de las facultades que le concede el artículo 18 de la Ley Hipotecaria,

Acuerda denegar la inscripción ordenada.

Medios de impugnación (sin perjuicio de que el interesado ejercite en su caso cualquier otro que estime procedente): (...)

Zaragoza a 29 de abril de 2019. El registrador (firma ilegible). Fdo. Juan José Ortín Caballé.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida el día 21 de mayo de 2019 por el registrador de la Propiedad interino de Caspe, don Joaquín Linares Escribano, quien confirmó la calificación negativa del registrador sustituido.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña C. M. A., abogada, en nombre y representación de don D. N. P., interpuso recurso el día 21 de junio de 2019 en los siguientes términos:

«Primero.—Que he sido notificado de la negativa del Registrador del Registro N.º 9 de Zaragoza, a practicar la inscripción derivada del Testimonio del Decreto de Adjudicación librado el 25 de septiembre de 2018, y dictado por el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Zaragoza, recaído en el procedimiento de Sección V liquidación 146/2016.

Que tras la referida calificación negativa, este recurrente solicitó una segunda calificación sustitutoria, conociendo de la misma el Registro de la Propiedad de Caspe, que la misma resultó nuevamente calificada negativamente, y notificada el 21 de mayo de 2019.

Segundo.—Que entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324 de la Ley Hipotecaria formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes

Hechos y fundamentos:

– Con fecha 11 de abril de 2019 se dieron de alta asiento de presentación n.º 1576 en diario 77, del Registro de la Propiedad n.º 9 de Zaragoza, relativo al Testimonio del Decreto de Adjudicación librado el 25 de septiembre de 2018, (...), dictado por el Juzgado de lo mercantil 2 de Zaragoza; solicitando que se lleve al efecto la inscripción acordada sobre la titularidad de este recurrente.

– La solicitud de inscripción presentada ha sido objeto de calificación negativa por los hechos y fundamentos de derecho que aparecen en la nota del Registro n.º 9 de Zaragoza, (...) emitida por D. Juan José Ortín Caballé, y confirmados en la nota del Registro Caspe (calificación sustitutoria) (...)

Fundamentos:

Si partimos de la premisa que todo mandamiento es un acto de comunicación judicial por el que el Juzgado ordena la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad, y por tanto reviste de fuerza legal y es

de cumplimiento obligatorio y forzoso, si a ello se añade que el Decreto que ordena la adjudicación del inmueble en el marco de la fase de liquidación concursal (procedimiento de ejecución forzosa colectiva), debe constituir título y modo a efectos de la tradición (art. 609 CC), en consecuencia, será dicho testimonio título inscribible a efectos de operar el cambio de titularidad dominical sobre la finca, en estricta aplicación de los artículos 673 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así, el testimonio del Decreto de Adjudicación, junto con el mandamiento correspondiente, deberá ser suficiente para causar la inscripción del dominio, a favor del adjudicatario tras la subasta, en el Registro de la Propiedad, en estricta aplicación de lo dispuesto en el artículo 673 modificado por el apartado veinte del artículo primero de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, donde sin lugar a dudas se establece la suficiencia de dicho Decreto como título inscribible.

La motivación para calificar de forma negativa la inscripción a favor del recurrente, viene determinada por la aplicación únicamente del artículo 149 de la Ley Concursal, interpretado de forma restrictiva en el sentido de exigir que se dicte un Auto y por parte del juez del concurso, obviando que el referido precepto debe ser completado con lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 670 y siguientes.

A mayor abundamiento, y a sensu contrario de la argumentación que el Registrador esgrime para denegar la inscripción de dicho decreto de adjudicación, cabe recordar, que en la disposición final quinta de la Ley Concursal, no se dispone ninguna norma especial al respecto al encontrarnos en fase de liquidación, y que únicamente sería exigible dicha especialización en la fase común, ex art. 43.2 Ley Concursal, y que por tanto sí que se reconoce y establece, en la citada fase de liquidación donde nos encontramos al haberse realizado la venta forzosa del inmueble a inscribir tras la subasta, la aplicación supletoria de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En ese sentido, es preciso diferenciar que la Ley Concursal establece ciertamente que el juez del concurso será quien autorice actos de disposición del concursado, tesis defendida por el Registrador, y en base a la misma es por lo que entiende título insuficiente el Decreto dictado no por el Juez mercantil, sino por el letrado de la administración de Justicia, y que además no puede tener la naturaleza de decreto, sino de auto.

Sin embargo, una correcta interpretación de la Ley Concursal impide sostener que también rija dicho régimen en el marco de la fase de liquidación, pues es donde el deudor ve enajenados sus bienes y derechos forzosamente para pagar a sus acreedores, lo que en definitiva nos debe llevar al a aplicación de las prerrogativas y determinaciones de una vía de apremio, y por ende a la remisión de los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A fin de acreditar que los argumentos esgrimidos han sido igualmente reconocidos en distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 2005 donde se concluye la “aplicación analógica y supletoria del artículo 674 de la LEC”), así como del Tribunal Supremo, que se transcribe el siguiente tenor:

“Constituyendo la ejecución forzosa un supuesto de compraventa, queda por analizar, entonces, si la resolución judicial que ordena la transmisión de la propiedad a favor del rematante constituye título y modo, a efectos de la efectiva transmisión de la propiedad (art. 609 CC). A este respecto, la sentencia del Tribunal Supremo (sala primera) de 22.VII.2013 (RJ 2013, 5006; ponente: Antonio Salas), establece en su fundamento de derecho segundo que: ‘en un principio se vino entendiendo consumada la venta solo a partir del otorgamiento de la escritura pública (SSTS 1.IV.1960 y 20.II.1975), pero más recientemente se ha entendido que la consumación se produce desde la plena aprobación judicial del resultado de la subasta, pues existiendo título (aprobación de remate) y modo (adjudicación al rematante) el otorgamiento de la escritura pública no se requiere a los efectos de tradición’ (...) Y siendo ello así, es evidente que el testimonio de la resolución judicial, con el mandamiento correspondiente, resulta título inscribible en el

Registro de la Propiedad y, además, hábil para operar el cambio en la titularidad dominical de la finca, a partir de la inscripción oportuna”.

En ese mismo sentido nos remitimos a la resolución de la DGRN, de 23.V.201 [sic], en cuyo fundamento de derecho cuarto se establece una remisión expresa que realiza el artículo 149.3 de la Ley Concursal, a favor del artículo 674 de la LEC, siendo por tanto claramente la aplicación de forma subsidiaria de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Pero es que la misma disposición final quinta de la Ley Concursal (derecho procesal supletorio) establece de forma clara que en lo no previsto en dicha Ley será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello como los artículos 148 y siguientes de la Ley Concursal no establecen ninguna especialidad al respecto, de nuevo resultaría de aplicación la Ley de Enjuiciamiento Civil, como se hace constar igualmente en el Decreto de adjudicación (título que se pretende inscribir y cuya inscripción ha sido denegada), en su fundamento de derecho tercero, cuyo tenor se transcribe:

“(…) El artículo 149 de la Ley 22/03 Concursal, prevé en su apartado quinto que en el Auto (en el supuesto de hecho Decreto por la remisión del propio artículo 149 LC al 670 LEC)”.

Finalmente a fin de acreditar que la resolución judicial que se presentó ante el Registro para proceder a su inscripción, es título suficiente y reconocido en la legislación aplicable, a este respecto se invoca este recurrente el artículo 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, con la modificación operada tras la entrada en vigor de la ley 13/2009, de 3 de noviembre de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, en los que igualmente se reconoce como título bastante para la práctica de la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, el decreto de adjudicación dictado por el Secretario judicial (actualmente Letrado de la Administración de Justicia).

Hay que tener en cuenta además la limitación de la calificación registral de documentos judiciales que no puede incidir sobre el fondo de la resolución ex artículo 100 del Reglamento Hipotecario; “la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

En ningún caso, por lo tanto, puede pronunciarse el Registrador en sus notas de calificación sobre el contenido de cualquier documento expedido por la autoridad judicial o sobre las razones que sustentan la decisión que toma el Letrado en la parte resolutive o sobre la forma de sus resoluciones porque se trata de una competencia exclusiva del Juzgado, como ocurre en el presente caso, y en consecuencia la calificación negativa deberá ser revocada.

Por los motivos expuestos se solicita:

La revocación de la nota de calificación, dejándose sin efecto la misma, y acordándose la inscripción del decreto de adjudicación, por cuanto se trata de un título suficiente y reconocido como inscribible en la legislación aplicable.»

V

El registrador de la Propiedad de Zaragoza número 9, don Juan José Ortín Caballé, emitió informe el día 2 de julio de 2019, confirmando la nota de calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 456 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 8, 24, 57, 90, 149 y 155 de la Ley Concursal; 545, 634, 650, 670, 673 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 18, 133 y 257 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Exposición de Motivos de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial; el auto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Oviedo de 31 de octubre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011 y 19 de octubre de 2015.

1. Se plantea en este recurso si es o no posible inscribir la adjudicación en subasta judicial en sede de concurso, una vez abierta ya la fase de liquidación del mismo, de una finca gravada con hipoteca y la correspondiente cancelación de cargas por medio de testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil en el que se tramita el concurso.

Según la calificación impugnada, no procede la práctica de la inscripción de la adjudicación y de la cancelación de cargas porque la competencia para aprobar el remate y ordenar la cancelación de las cargas corresponde al juez del concurso y no a la letrada de la Administración de Justicia. La recurrente, por su parte, entiende que la competencia para aprobar el remate y la adjudicación corresponde al letrado de la Administración de Justicia y que el registrador no puede calificar esta cuestión, además de alegar que el testimonio de un decreto de adjudicación dictado en subasta judicial es título formal válido para inscribir en el Registro la transmisión del dominio, al existir título y modo, lo cual no había sido puesto en duda por el registrador en su nota de calificación, como recuerda el mismo en el informe en defensa de dicha nota.

2. Una vez abierta la fase de liquidación del concurso, las reglas legales de liquidación de los bienes y derechos del concursado se contienen en el artículo 149 de la Ley Concursal. En este caso en que la finca en cuestión no está incluida en el conjunto de los establecimientos, explotaciones y otras unidades productivas del deudor, se ha de enajenar, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio (artículo 149.2 de la Ley Concursal). En este supuesto consta en el decreto de adjudicación que había sido aprobado en el concurso el plan de liquidación y que, a solicitud de la administración concursal, se acordó sacar la finca a pública subasta mediante resolución (no consta qué tipo de resolución es ni qué órgano la dictó) de fecha 9 de mayo de 2018, aclarada mediante resolución de fecha 11 de mayo de 2018.

3. Por otro lado, este mismo artículo establece en su apartado quinto que «en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen». Dado que solo los jueces pueden dictar autos, entiende entonces el registrador que a pesar de la remisión del apartado segundo a las «disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio», la competencia para la enajenación por medio de subasta en la fase de liquidación del concurso corresponde al juez y no al letrado de la administración de justicia.

4. El artículo 456.6.a) de la Ley Orgánica del Poder Judicial dispone que «los Letrados de la Administración de Justicia, cuando así lo prevean las leyes procesales, tendrán competencias en las siguientes materias: a) Ejecución, salvo aquellas competencias que exceptúen las leyes procesales por estar reservadas a Jueces y Magistrados (...)». En la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 545.5 establece que «en los procesos de ejecución adoptarán la forma de auto las resoluciones del Tribunal que: 1.º Contengan la orden general de ejecución por la que se autoriza y despacha la misma.

2.º Decidan sobre oposición a la ejecución definitiva basada en motivos procesales o de fondo. 3.º Resuelvan las tercerías de dominio. 4.º Aquellas otras que se señalen en esta ley» y el apartado 6 del mismo añade que «adoptarán la forma de decreto las resoluciones del Letrado de la Administración de Justicia que determinen los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución y aquellas otras que se señalen en esta ley».

De los artículos que la Ley de Enjuiciamiento Civil dedica a la ejecución en el Libro III, y en particular en el Capítulo IV de su Título IV, «del procedimiento de apremio», resulta que es el letrado de la Administración de Justicia el encargado de los diversos trámites de la ejecución (vid., como ejemplo, el artículo 634, primer artículo del Capítulo, que habla del «letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución»), incluida la aprobación del remate y de la adjudicación (artículos 650 y 670), salvo respecto de aquellas cuestiones que, como hemos visto, esté expresamente previsto que se resuelvan mediante auto.

5. Por otro lado, el artículo 8 de la Ley Concursal, como pone de manifiesto el registrador en su nota de calificación, establece que «son competentes para conocer del concurso los jueces de lo mercantil. La jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias: (...) 3.º Toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado». Este artículo, que consagra la vis atractiva del concurso, reconoce la competencia del juez del concurso para conocer de la ejecución de los bienes y derechos del concursado, con independencia del órgano que la haya ordenado, pero esto no quiere decir que los letrados de la Administración de Justicia no tengan ninguna intervención en la ejecución.

El artículo 149.2 de la Ley Concursal se remite a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio y como hemos visto, el artículo 545.5 reserva al juez, mediante auto, la resolución que contenga la orden general de ejecución por la que se autoriza y despacha la misma, que en el caso de la fase de liquidación del concurso sería el auto ordenando su apertura y en su caso el auto aprobando el plan de liquidación. En cambio, diversos trámites de la ejecución, la mayoría de hecho, están atribuidos al letrado de la Administración de Justicia, según resulta del artículo 545.6.

En este sentido, si acudimos a la Exposición de Motivos de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, vemos que uno de los aspectos de la reforma era otorgar «a los Secretarios judiciales la mayor parte de las actuaciones del proceso de ejecución (...) sin que ello signifique que el Juez o Tribunal pierda la dirección del proceso (artículo 165 de la Ley Orgánica del Poder Judicial)».

6. Ahora bien, a pesar de la remisión del artículo 149.2 de la Ley concursal a la Ley de Enjuiciamiento Civil, como pone de relieve el auto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Oviedo de 31 de octubre de 2016 «la subasta judicial tiene una disciplina propia en la LEC. Dentro de esa regulación específica, hay normas procedimentales de imperativa observancia y otras que, bien por su carácter dispositivo, bien por estar previstas para una ejecución singular y no universal como es la liquidación concursal, deben ceder ante las especialidades de la normativa concursal».

Es decir, se aplican las reglas del procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero con las necesarias especialidades que resultan del concurso (como lo relativo a la valoración del bien o la imposibilidad de adjudicar el bien al ejecutante, pues en el caso del concurso se considera que éste es la administración concursal). Y entre estas especialidades debemos entender que, con independencia de que se interprete o no que la tramitación de la ejecución corre a cargo del letrado de la Administración de Justicia, se encuentra la necesidad de que sea el juez el que apruebe el remate mediante auto, como resulta con claridad del apartado quinto del artículo 149 de la Ley Concursal.

Como hemos visto, la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial, que entró en vigor el 4 de mayo de 2010, otorgó a los letrados de la Administración de Justicia la mayor parte de las actuaciones del proceso de ejecución, entre ellas la aprobación, mediante decreto, del remate y la adjudicación (artículos 650 y 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El artículo 149.3 de la Ley Concursal, que es el actual apartado 5 del mismo artículo (con casi la misma redacción, incluida la mención al «auto de aprobación del remate»), fue introducido por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, es decir, cuando ya se habían encomendado casi todos los trámites de la ejecución, también la aprobación del remate mediante decreto, al letrado de la Administración de Justicia. Por tanto, queda clara la voluntad del legislador de establecer esa salvedad –la aprobación del remate mediante auto– en la ejecución en la fase de liquidación del concurso respecto de las reglas generales del procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que en este caso el decreto presentado expresa que el remate ha sido aprobado mediante «resolución», sin especificar qué tipo de resolución es ni quién la ha dictado, por lo que podría suceder que dicha resolución fuese un auto dictado por el juez del concurso, en cuyo caso bastaría con acreditar que así es.

7. Además, también corresponde con claridad al juez del concurso, y no al letrado de la Administración de Justicia, según resulta del artículo 149.5 de la Ley Concursal, ordenar la cancelación de las cargas correspondientes como consecuencia de la enajenación. En este caso, el mandamiento ha sido dictado por la letrada de la Administración de Justicia, sin que conste que haya sido el juez del concurso mediante auto quien ha ordenado la cancelación. Además, en el caso de la enajenación de los bienes del concursado en fase de liquidación no solo se cancelan las cargas posteriores al embargo o hipoteca ejecutados (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino que puede proceder la cancelación de todas las cargas sobre la finca, incluso las anteriores a la hipoteca, y de las mismas inscripciones relativas al concurso, lo cual justifica la especialidad de esta regla.

En el supuesto de ejecución hipotecaria, esta Dirección General, en Resolución de 11 de marzo de 2014 entre otras, ya ha establecido la imposibilidad de inscribir la adjudicación de manera separada de la cancelación de cargas subsiguiente, por lo establecido en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria y porque en caso de inscribir solo la adjudicación, el adjudicatario resultaría titular de la finca gravada con la hipoteca y las cargas posteriores, que son canceladas en el propio procedimiento. En un caso como éste, en que la finca enajenada se encuentra gravada con una hipoteca, lo que determina la aplicación del artículo 155.4 de la Ley Concursal y por tanto o bien la cancelación de la hipoteca, que es lo que ha sucedido en este caso, o bien la subsistencia de la misma con subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva, cuando así lo autorice el juez, no cabe inscribir la adjudicación de manera separada de la cancelación, a lo cual se añade el hecho de que de inscribirse tal adjudicación sin la cancelación continuaría la finca gravada con los asientos relativos al concurso sin que el nuevo titular registral estuviese afectado por el mismo.

8. Por último, en lo que se refiere al ámbito de la calificación por el registrador de los documentos judiciales, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011 y 19 de octubre de 2015), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Al registrador de la Propiedad no le compete calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. Sin embargo, 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 impide dar

cabida en el Registro a una extralimitación del juez, razón por la cual, ante una resolución judicial, el registrador, a los exclusivos efectos de la inscripción, debe calificar la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como las formalidades extrínsecas del documento presentado (artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria). Es el caso de la nota de calificación contra la que se ha recurrido en este expediente, donde el registrador considera como defecto la falta de competencia del órgano que ha dictado la resolución (la letrada de la Administración de Justicia) y por tanto es uno de los extremos a los que se extiende la calificación registral de los documentos judiciales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 18 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.