

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2700 *Resolución de 5 de diciembre 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 Pontevedra n.º 1 a inscribir una venta de finca perteneciente a una sociedad mercantil en situación concursal.*

En el recurso interpuesto por don A. J. L. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Pontevedra número 1, don Hermes Rego Valcarce, a inscribir una venta de finca perteneciente a una sociedad mercantil en situación concursal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de octubre de 2013 por el notario de Pontevedra, don José Manuel Gómez Varela, con el número 1.501 de protocolo, la entidad «Grupo Dosean, S.L.», en situación de concurso, titular de la finca registral (local) número 72.104 del Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1, segregó la terraza asignada en propiedad a dicho local y vendió la misma a los cónyuges don A. J. L. P. y doña B. C. A., a los esposos don A. M. F. y doña C. A. B. S. M. y a don O. L. B. S. M., casado bajo régimen de separación de bienes, que la compraron y adquirieron por terceras e iguales partes indivisas. En la escritura, representando a la entidad vendedora, comparecía don C. R. A., en calidad de administrador concursal único, haciéndose constar en el mismo documento que con fecha 6 de noviembre de 2012 fue presentada propuesta del plan de liquidación de la sociedad, aprobándose por auto dictado por el magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Pontevedra, procedimiento número 183/2012, con fecha 7 de diciembre de 2012, manifestando dicho representante que la transmisión no contravenía el referido plan de liquidación.

II

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

«Hechos.

1.º Con fecha 08 de Julio de 2019, motivando el asiento número 673 del Diario 148, se presentó escritura de segregación, compraventa autorizada el 25 de octubre de 2013 por el Notario de Pontevedra, don José Manuel Gómez Varela, n.º 1501 de protocolo, por la que, la entidad “Grupo Dosean, S.L.” en situación de concurso, de la finca registral 72.104, segrega la terraza asignada en propiedad a dicho local y vende la misma a los cónyuges don A. J. L. P. y doña B. C. A., a los esposos don A. M. F. y doña C. A. B. S. M. y a don O. L. B. S. M., casado bajo régimen de separación de bienes, que la compran y adquiere por terceras e iguales partes indivisas.

2.º En la escritura, representando a la entidad vendedora, comparece don C. R. A., en calidad de administrador concursal único, haciéndose constar en el mismo documento que con fecha seis de Noviembre de dos mil doce fue presentada propuesta del Plan de Liquidación de la sociedad, aprobándose por Auto dictado por el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil N.º 1 de Pontevedra, procedimiento 183/2012-IF, con fecha 07 de Diciembre de 2012, manifestando dicho representante que la transmisión no contraviene el referido plan de liquidación.

3.º Se acompaña al documento presentado, testimonio expedido el 15 de marzo de 2013, por don J. L. G. M., Secretario Judicial del Juzgado de lo Mercantil N.º 1 de Pontevedra, comprensivo del Auto dictado por el mismo Juzgado con fecha 7 de diciembre de 2012, en el procedimiento: Sección V Liquidación 183/2012-IF, sobre concurso voluntario de la sociedad “Grupo Dosean, S.L.”, por el que en su parte dispositiva se acuerda: 1.–Aprobar el plan de liquidación presentado por la administración concursal al cual deberán de atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa”. Asimismo se acompaña a la escritura presentada fotocopias relativas al plan para la realización de bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso de la sociedad “Grupo Dosean, S.L.”.

4.º La finca número 72.104, figura inscrita en el Registro a nombre de la entidad vendedora en los términos que resultan de la inscripción 1.ª, constanding anotado en virtud de la anotación letra A, auto de declaración de concurso, y en virtud de la anotación letra B, anotación de liquidación de concurso, ambas pendientes de su cancelación por caducidad.

Fundamentos de Derecho.

I.–Cuando el auto aprobatorio del plan lo reproduzca íntegramente, el registrador podrá conocer ese plan si el auto se hubiera protocolizado como anejo en la escritura de compraventa del bien o del derecho. En los demás casos, será necesario aportar el correspondiente testimonio: la calificación del título presentado a inscripción exige que el registrador tenga a la vista el plan aprobado, sea el originariamente presentado por la administración concursal, sea el modificado por el juez. 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 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 párrafo 2.º 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”. Es también reiterada la doctrina de la D.G.R.N. sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asiento de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos. De la documentación presentada no resulta la firmeza del auto judicial de aprobación del plan de liquidación (Ressl. D.G.R.y N. de 06 de julio de 2015, entre otras).

II.–Es principio básico de nuestro derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar será la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada referida al plan para la realización de bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso de la sociedad “Grupo Dosean, S.L.”, son meras fotocopias, es decir reproducciones fotográficas de un documento por lo que, lo aportado no tiene consideración de documento público y no puede fundar ningún asiento registral.

III.–Por otra parte, la venta de bien hipotecado ha de ajustarse imperativamente a las reglas contenidas en los arts. 149 y siguientes de la LC. Una vez aprobado por el juez el plan de liquidación, la administración concursal debe ajustarse al mismo a la hora de realizar los bienes y derechos que integran la masa activa. Por lo que, analizadas las señaladas fotocopias y para el caso de que las mismas sean legitimadas debidamente

resulta que, el plan para la realización de los bienes de la concursada establece una primer fase o periodo de tres meses denominado “Venta directa” en el cual por la administración concursal se procedería a la transmisión de los bienes, y una segunda fase denominada “Subasta”, en la que se establece: “Si dentro del prudencial plazo de tres meses a contar desde la aprobación del presente plan, no fuese posible culminar mediante la venta directa las operaciones de liquidación de los activos de la sociedad concursada, esta Administración Concursal solicitaría de este Juzgado la realización en pública subasta de los bienes y derechos no vendidos”. Desprendiéndose que a la fecha del otorgamiento de la escritura, y teniendo en cuenta el plazo previsto en el plan de liquidación para la enajenación de los bienes por el sistema de venta directa, es necesaria la declaración por el juez concursal de la misma se ajusta al plan de liquidación aprobado.

- art.º 1216 y 1259 del Código Civil.
- art.º 207, 524 y 803 de la LEC.
- art.º 3 Ley Hipotecaria.
- art.º 100 y 174 del Reglamento Hipotecario
- Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, art.º 148 y siguientes.

Resoluciones de la D.G.R y N. entre otras 23 de mayo de 2014, 06 y 16 de julio de 2015, 20 y 24 de septiembre de 2018.

Calificación.

Suspender la inscripción de compraventa de la finca registral número 72.104 por los siguientes defectos de carácter subsanable: a) no resultar acreditada la firmeza del auto por el que se aprueba el plan de liquidación, b) no cumplir la documentación presentada por fotocopias las formas y solemnidades previstas por las leyes, c) falta de autorización o consentimiento del juez del concurso.

No se toma anotación por no solicitarse. La vigencia del asiento de presentación se prorroga por plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá interponerse: (...)

Pontevedra a 31 de julio de 2019. El registrador (firma ilegible) Fdo: Hermes Rego Valcarce.»

III

Contra la anterior nota de calificación, Don A. J. L. P. interpuso recurso el día 9 de septiembre de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos.

Primera: (...)

Cuarto: Conviene destacar que el Registro conoce perfectamente el contenido y firmeza de la aprobación del Plan, al haber sido presentado por otros adquirentes tras la declaración de concurso de la vendedora y haber sido inscritas las respectivas transmisiones.

En todo caso, cualquier recurso presentado contra el Auto de aprobación del plan no impide su inmediata ejecución y, por tanto, las operaciones realizadas en tal sentido son plenamente válidas.

Se ha presentado el Auto de aprobación del Plan y el propio Plan, testimoniado y sellado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Pontevedra.

La jurisprudencia reconoce la dispensa probatoria en distintas sentencias, pudiendo citar la sentencia del Tribunal Constitucional 59/1986 de 19 de mayo, que determina “que es expresión consagrada la de que los hechos notorios no necesitan prueba”; o la

sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1994, que afirma “que los hechos notorios son por propia definición conocidos, por ello están exonerados de la necesidad probando”. Para el Registrador, como lo es para todos los afectados por el concurso (y por tanto a los que también afectaría la propia calificación [sic] registral) es un hecho notorio que el plan de liquidación ha sido aprobado, que es firme y que permite la venta directa.

Quinto: La finca número 72.104, figura inscrita en el Registro a nombre de la entidad vendedora en los términos que resultan de la inscripción 1 a, constando anotado en virtud de la anotación letra A, auto de declaración de concurso, y en virtud de la anotación letra B, anotación de liquidación de concurso, ambas pendientes de su cancelación por caducidad.

Fundamentos de Derecho:

I.—Conforme lo establecido en el artículo 33.1.1), de la Ley concursal, son funciones de los administradores concursales, de realización de valor y liquidación, las de “1.º Sustituir a los administradores o liquidadores cuando se abra la fase de liquidación.”

Por su parte el artículo 40.2 de la Ley Concursal establece que, en caso de concurso necesario, se suspenderá el ejercicio por el deudor de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, siendo sustituido por los administradores concursales.

A mayor abundamiento el número 7 del expresado art. 40 señala que, los actos del deudor que infrinjan las limitaciones establecidas en este artículo sólo podrán ser anulados a instancia de la administración concursal y cuando ésta no los hubiese convalidado o confirmado. Cualquier acreedor y quien haya sido parte en la relación contractual afectada por la infracción podrá requerir de la administración concursal que se pronuncie acerca del ejercicio de la correspondiente acción o de la convalidación o confirmación del acto. Los referidos actos no podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados por la Administración concursal o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme.

Del contenido de los expresados preceptos solo pueden deducirse las amplias facultades de la Administración concursal, no solo para sustituir las facultades del órgano de administración de la concursada, sino también para confirmar y convalidar los actos del deudor que infrinjan las limitaciones establecidas en la Ley, y ello sin necesidad siquiera de la intervención del Juez del concurso.

II.—Conforme lo establecido en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros. La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social.

Esto es, la transmisión efectuada por el órgano de administración de la sociedad (o en su caso, el órgano que le sustituye, la Administración concursal), es plenamente eficaz respecto de terceros de buena fe, en clara aplicación del principio de confianza legítima. En ningún caso podrá oponer el Registrador, al registro de la operación, limitación de facultades.

III.—Que el plan de liquidación no contiene, en sí mismo, actos o contratos inscribibles, no siendo por tanto de aplicación el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En todo caso, nombrado por el Juez, con las atribuciones públicas que de ello se derivan, el reconocimiento por el Administrador concursal, en escritura pública, de la existencia de un plan de liquidación aprobado por auto y de que la operación realizada se adecúa a éste, sería del todo suficiente para justificar la procedencia de la inscripción.

Además, la interposición de cualquier recurso contra el auto aprobando la liquidación no suspendería los efectos de éste, ya que no existe ningún precepto que así lo determine o limite en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil o en la Concursal. Por tanto, la firmeza o no de la resolución no es en absoluto obstáculo para que ésta produzca plenos efectos y, en particular, para que la Administración concursal lleve a término lo

establecido en aquel. No es al caso de aplicación lo establecido en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ya que, la resolución en cuestión, ni dispone ni permite por sí misma la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos.

La incongruencia de esta pretensión se pone de manifiesto al no solicitar el Registrador la acreditación de la firmeza del Auto de Declaración de Concurso o el de Apertura de la Liquidación.

IV.–Por último, también discrepamos del fundamento de derecho III de la resolución recurrida ya que solo de no aprobarse el plan de liquidación las operaciones de liquidación se ajustarán a las siguientes reglas establecida en el artículo 149. Aprobado el plan, la liquidación debe ajustarse a éste. La competencia para determinar si la actuación del Administrador concursal es ajustada al plan es exclusiva y excluyente del Juez del concurso (art. 8 de la Ley Concursal). Esto es, por mucho que se irrogue tal facultad el Registrador no es quien para analizar si se han cumplido o no las previsiones del plan. En el presente caso, si han transcurrido los plazos para que pueda formalizarse la escritura pública de compraventa o no.

Sostiene el Registrador que en el plan para la realización de los bienes de la concursada se establece una primera fase o periodo de tres meses denominado “Venta directa” en el cual por la administración concursal se procedería a la transmisión de los bienes, y una segunda fase denominada “Subasta”, en la que se establece: “Si dentro del prudencial plazo de tres meses a contar desde la aprobación del presente plan, no fuese posible culminar mediante la venta directa las operaciones de liquidación de los activos de la sociedad concursada, esta Administración Concursa/ [sic] solicitaría de este Juzgado la realización en pública subasta de los bienes y derechos no vendidos”, concluyendo que, a la fecha del otorgamiento de la escritura, y teniendo en cuenta plazo previsto en el plan de liquidación para la enajenación de los bienes por el sistema de venta directa, es necesaria la declaración por el juez concursal de la misma se ajusta al plan de liquidación aprobado.

Sin embargo, entiende el recurrente que no tiene el Registrador justificación legal alguna para solicitar una la declaración por el juez concursal de que, la operación a registrar se ajusta al plan de liquidación aprobado. Además, si pretende tal declaración: ¿Para que necesitaría la firmeza del Auto de aprobación del Plan o copia testimoniada del mismo. Pues para nada? Desde luego le bastaría la resolución judicial.

Lo absurdo de la pretensión del Registrador es la consecuencia de la discrepancia entre lo que él entiende ajustado y lo que entiende el interesado pues, de recurrir la resolución del Registrador sería un Juzgado de Instancia quien resolvería la acomodación del acto a lo establecido en el Plan, lo cual, evidentemente, es contrario a lo establecido en el artículo 8 de la Ley Concursal.

En este sentido la reciente Sentencia del Tribunal Supremo núm. 315/2019, 4 de junio de 2019, de la que fue ponente el Excmo. Sr. don Ignacio Sánchez Gargallo deja muy claro que, si el juez del concurso ha autorizado la venta directa al aprobar un plan de liquidación “el control afecta a la existencia de esa autorización judicial, no al cumplimiento de otros requisitos o condiciones que pudieran haberse previsto en el plan de liquidación y que presupongan una valoración jurídica que no le corresponde, como pudieran ser los términos y condiciones de la venta previstos en el plan.”

Por tanto, el Registrador debe limitar su actividad a comprobar que en el plan existe una autorización para la venta directa (que existe) y no a valorar si se cumplen los términos y condiciones previstos en el plan.

Resulta conveniente aclarar, para iluminar el escenario en el que nos encontramos que, en el presente caso, la venta fue comprometida en los tres primeros meses de liquidación pero, la necesaria intervención del Ayuntamiento de Pontevedra aprobando la segregación y, en su caso, la agregación del objeto de la compraventa, determinaron que ésta se formalizase una vez transcurridos los tres meses a los que se refiere el Plan, lo que en ningún caso supuso una contravención de éste.

No cabe pues discutir con el Registrador si se ha cumplido o no con el Plan, ni cabe que sea un Juzgado de Primera Instancia quien determine si se ha cumplido o no con él.

El Registrador tiene vedada una valoración jurídica que no le corresponde, como sería el análisis de los términos y condiciones de la venta previstos en el plan.

Por todo ello, de esa Dirección General,

Suplico:

Que estimando el presente recurso se ordene al Registrador de la Propiedad número 1 de Pontevedra, que proceda a inscribir la inscripción de compraventa de la finca registral número 72.104, por las siguientes razones:

1.º Porque, conforme lo prevenido en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital, la venta realizada por quien ostente las facultades representativas de la sociedad, obliga a esta.

2.º Por resultar acreditada la firmeza del auto por el que se aprueba el plan de liquidación, bien por conocimiento directo, bien por conocimiento notorio de la firmeza del Auto que aprueba el Plan de liquidación y del propio Plan, al haber realizado el Registrador otros asientos referidos al mismo.

3.º Por cumplir la documentación presentada las formas y solemnidades previstas por las leyes, al haberse presentado el Auto de aprobación del Plan y el Propio Plan, testimoniado por el Juzgado Mercantil número 1 de Pontevedra.

4.º Por no requerir la operación realizada autorización o consentimiento alguno del juez del concurso, ya que consta en el Plan de liquidación de posibilidad de venta directa, sin que sea de recibo que el Registrador de la Propiedad entienda que la operación realizada no cumple los requisitos y condiciones del Plan.»

IV

El registrador de la Propiedad de Pontevedra número 1, don Hermes Rego Valcarce, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 207, 524 y 533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 7 y 1252 del Código Civil; 3, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; 106 y 107 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 148, 149, 153 y 197 de la Ley Concursal; 100 y 108 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 315/2019, 4 de junio, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 2009, 4 de octubre de 2012, 5 de septiembre y 27 de octubre de 2014, 6 y 8 de julio de 2015, 28 de junio de 2016 y 20 de septiembre de 2018.

1. El documento cuya calificación ha dado lugar a la tramitación de este expediente es una escritura autorizada el día 25 de octubre de 2013 por el notario de Pontevedra, don José Manuel Gómez Varela, número 1.501 de protocolo, mediante la cual la entidad «Grupo Dosean, S.L.», en situación de concurso, titular de la finca registral 72.104, segrega la terraza asignada en propiedad a dicho local y vende la misma a los cónyuges don A. J. L. P. y doña B. C. A., a los esposos don A. M. F. y doña C. A. B. S. M. y a don O. L. B. S. M., casado bajo régimen de separación de bienes, que la compran y adquieren por terceras e iguales partes indivisas. En dicha escritura, representando a la entidad vendedora, comparece don C. R. A., en calidad de administrador concursal único, haciéndose constar en el mismo documento que con fecha 6 de noviembre de 2012 fue presentada propuesta del plan de liquidación de la sociedad, aprobándose por auto dictado por el magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Pontevedra, procedimiento número 183/2012, con fecha 7 de diciembre de 2012,

manifestando dicho representante que la transmisión no contraviene el referido plan de liquidación.

El registrador identifica tres defectos que impiden la inscripción de esta escritura: a) es necesario que se aporte el plan de liquidación concursal mediante la presentación de un testimonio expedido por la autoridad judicial competente, sin que sea admisible la aportación de una fotocopia; b) es preciso que conste la firmeza del auto judicial por el que se aprueba el referido plan de liquidación, y, c) para cuando se aporte dicho testimonio del plan de liquidación, teniendo en cuenta que de las reglas que en él se recogen resulta que a la fecha del otorgamiento de la escritura, se habría superado el plazo previsto en el plan de liquidación para la enajenación de los bienes por el sistema de venta directa, es necesaria la declaración por el juez concursal de la misma se ajusta al plan de liquidación aprobado.

2. En relación con el primero de los defectos observados en la nota de calificación, y como cuestión previa, ha de señalarse que esta misma escritura fue ya objeto de calificación negativa anterior por este mismo defecto de no aportarse testimonio del plan de liquidación. Dicha calificación fue recurrida judicialmente a través del correspondiente juicio verbal tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pontevedra, procedimiento número 979/2013. En primera instancia el juez acordó la revocación de la calificación negativa, pero la Audiencia Provincial de Pontevedra, mediante sentencia firme dictada el día 14 de mayo de 2015, revocó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, confirmando la calificación del registrador.

Como ha puesto de manifiesto la doctrina de este Centro Directivo, la regulación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores, puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de «lege ferenda» postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (cfr. artículos 106 y 107 de la Ley 39/2015), por ser inaplicables en este ámbito. Por ello debe concluirse que, ante la nueva presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, debe el registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitere la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral —en virtud de la existencia de dos asientos de presentación— respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme. Así lo ha entendido esta Dirección General al afirmar que «la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar

de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente (...) no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

Debe, por tanto, confirmarse este primer defecto, sin que quepa tener en consideración, como posible medio subsanatorio, las fotocopias del plan de liquidación aportadas por el presentante, ya que, como también ha manifestado este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, uno de los principios básicos de nuestro Derecho hipotecario es que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Esta exigencia de titulación auténtica derivada del principio de legalidad al que responde el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Además, tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento.

3. El segundo de los defectos plantea la necesidad de que se acredite la firmeza del auto judicial por el que se aprueba el plan de liquidación. Esta cuestión ya ha sido abordada por este Centro Directivo en las Resoluciones de 6 y 8 de julio de 2015.

Debe partirse de que en el sistema diseñado por la Ley Concursal, la resolución por la que se procede por el juez del concurso a la aprobación del plan de liquidación, con o sin modificaciones (artículo 148.2, inciso segundo, de la Ley Concursal) o por la que se decreta que las operaciones de liquidaciones se ajusten a las reglas legales supletorias (artículo 149 de la Ley Concursal) produce los efectos de inmediato. El administrador concursal debe iniciar sin demora las operaciones de liquidación: no es que tenga la facultad de liquidar; es que tiene el deber legal de hacerlo, para lo cual dispone del plazo de un año (arg. ex artículo 153.1 de la Ley Concursal), si bien el juez, al aprobar el plan, puede fijar un plazo menor o, transcurrido ese año, permitir que esas operaciones se prolonguen si existiera justa causa que justifique la dilación. Ese carácter inmediatamente ejecutivo del auto resulta, de un lado, el principio de celeridad en la tramitación del concurso de acreedores, al que alude la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, y, de otro, del régimen de recursos: contra ese auto de aprobación del plan de liquidación puede interponerse por legitimado –no interesa ahora determinar quién tiene esa legitimación– recurso de apelación (artículo 148.2, inciso tercero, de la Ley Concursal), pero la admisión del recurso no tiene, por regla general, efectos suspensivos. No obstante, el juez, de oficio o a instancia de parte, puede acordar motivadamente esa suspensión al admitir el recurso, y esta decisión puede ser revisada por la Audiencia Provincial (artículo 197.6 de la Ley Concursal). Es obvio que, si el juez suspende la totalidad o parte de las operaciones de liquidación, el administrador concursal incurre en responsabilidad si liquida aquello a lo que afecta la suspensión; pero no es menos obvio que, en defecto de suspensión, el cumplimiento del deber legal de liquidar no admite demora. En caso de liquidación, entre la tutela del interés de los acreedores a cobrar cuanto antes conforme a la clasificación de los respectivos créditos y el interés de la sociedad deudora o de cualquier otro legitimado que hubiera apelado el auto de aprobación del plan, la ley opta claramente en favor del primero, dejando abierta, sin embargo, la posibilidad de que el juez, razonándolo convenientemente, suspenda total o parcialmente la realización de las operaciones de liquidación.

Ahora bien, estas previsiones de la legislación concursal no pueden obviar las reglas generales recogidas en la legislación registral, que, en relación con los denominados «títulos judiciales» sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, la Ley Hipotecaria exige que estén consignados en «ejecutoria» expedida por autoridad judicial (artículo 3). Pues bien, no hay «ejecutoria» sin que la resolución judicial a que se refiera (sentencia, auto) haya alcanzado firmeza (artículo 245.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Según el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es fuente subsidiaria de la Ley Concursal (disposición final quinta de esta Ley 22/2003, de 9 julio), «son resoluciones firmes aquéllas 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 citadas en los «Vistos» de la presente, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007 y 4 de octubre de 2012) que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como son las inscripciones y las cancelaciones, ordenada en virtud de documento judicial, sólo puede llevarse a cabo cuando del mismo resulta la firmeza de la resolución judicial (artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario). Mientras que dicha firmeza no quede oportunamente acreditada, solo sería posible practicar una anotación preventiva (artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Debe, en consecuencia, confirmarse el defecto impugnado.

4. El último de los defectos que ha de ser analizado en este expediente consiste, a juicio del registrador, en que, cuando se aporte el testimonio del plan de liquidación, teniendo en cuenta que de las reglas que en él se recogen resulta que a la fecha del otorgamiento de la escritura se habría superado el plazo previsto en el plan de liquidación para la enajenación de los bienes por el sistema de venta directa, será necesaria la declaración por el juez concursal de que la misma se ajusta al plan de liquidación aprobado.

Como ya puso de relieve esta Dirección General en la Resolución de 28 de junio de 2016 (y se reiteró en la de 20 de septiembre de 2018, entre otras), en el Derecho español existe una clara opción de política legislativa dirigida a evitar que la administración concursal opere discrecionalmente en la fase predispuesta para la conversión en dinero de los bienes y derechos que integran el patrimonio concursal que, en cuanto patrimonio de afectación, está destinado a la satisfacción de los acreedores concursales. O bien la liquidación se produce conforme al plan de liquidación aprobado por el juez o conforme a las reglas legales supletorias. La administración concursal, dentro de las reglas legales imperativas, tiene una amplia discrecionalidad para configurar el modo de liquidación de los bienes y derechos de la masa activa. Pero el ejercicio de esta libertad condiciona la actuación de este órgano para el futuro. Aprobado el plan por el juez del concurso, la administración concursal debe proceder a la realización de los bienes y derechos que integran la masa activa conforme a las reglas establecidas en el plan aprobado. Las reglas de liquidación contenidas en el plan aprobado por el juez no tienen como finalidad la tutela del interés individual de uno o varios acreedores, sino el interés colectivo de la masa pasiva. Entre las distintas facultades de la administración concursal en la fase de liquidación figura la de enajenar los elementos subsistentes en esa masa. Abierta la liquidación, el poder de representación del administrador concursal de ese patrimonio autónomo –no personificado–, propiedad del deudor, afecto a la satisfacción de los acreedores concursales, que es la masa activa, no deriva de la pérdida de las facultades de administración y disposición por parte de la sociedad concursada, aunque sea consecuencia de ella, sino que deriva directamente de la Ley, que lo determina y configura. Mientras que el nombramiento de este representante es competencia exclusiva del juez, el ámbito del poder de representación no lo fija la autoridad judicial, sino las normas legales. La representación que ostenta el administrador concursal es, pues, una representación legal.

En caso de incumplimiento de las reglas contenidas en el plan de liquidación, los efectos de la infracción serán los previstos por el ordenamiento jurídico, y la enajenación realizada no podría producir los efectos traslativos pretendidos por las partes.

Una vez aprobado el plan de liquidación, y aparte determinadas reglas especiales y supletorias, los bienes y derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio (cfr. artículo 149.2 de la Ley Concursal). Y, al igual que sucede en materia contractual, las cláusulas de los planes de liquidación deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas (artículo 1285 del Código Civil), y, si alguna cláusula admitiera distintos sentidos, debe interpretarse en el más adecuado para que produzca efecto (artículo 1284 del Código Civil). A la regla de la interpretación sistemática se añade, pues, la regla de la conservación de las declaraciones contenidas en el plan de liquidación.

Respecto del alcance de la calificación registral en relación con los actos inscribibles derivados del proceso de liquidación concursal, la Sala Primera del Tribunal Supremo, en una reciente Sentencia (Sentencia 315/2019, de 4 de junio), dictada precisamente en el marco de la tramitación de un juicio verbal por el que se impugnaba la calificación expedida por el entonces registrador titular del Registro de la Propiedad número 1 de Pontevedra respecto de una venta en fase de liquidación del concurso de la misma sociedad mercantil que ahora ha otorgado la venta cuya calificación ha dado lugar a este expediente, ha precisado lo siguiente:

«Con carácter general, la apertura de la liquidación levanta la prohibición de disponer bienes del concursado prevista en el art. 43 LC. La realización de los activos del deudor concursado viene regulada en los arts. 146bis y ss. LC. En concreto, existen unas reglas generales en el art. 149 LC, que operan en defecto de las específicamente aprobadas por el juez en el plan de liquidación (art. 148 LC). El actual art. 149.2 LC prevé que “los bienes o derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio”.

Del conjunto de la normativa se desprende que la enajenación de bienes inmuebles debe realizarse por la vía de apremio, por subasta, salvo que el juez del concurso haya autorizado la venta directa, ya sea al aprobar un plan de liquidación ya sea de forma específica para ese acto. Por ello una venta directa de bienes del concursado debe contar con la resolución judicial que lo autoriza, ya sea la expresa para esa venta ya sea la general de aprobación del plan de liquidación que lo comprende. El registrador puede controlar esta exigencia legal al calificar la escritura de venta directa. Pero el control afecta a la existencia de esa autorización judicial, no al cumplimiento de otros requisitos o condiciones que pudieran haberse previsto en el plan de liquidación y que presupongan una valoración jurídica que no le corresponde, como pudieran ser los términos y condiciones de la venta previstos en el plan.

De ahí que el registrador, para corroborar la existencia de la autorización judicial de venta directa (la específica o la general de aprobación del plan de liquidación), deba exigir su aportación junto con la escritura. Y, por ello la calificación negativa del registrador, que suspende la inscripción mientras no se aporte el plan de liquidación o una resolución específica que autorizara la venta directa en ese caso, se acomoda a lo previsto en el art. 18 LH.»

Del criterio que sostiene esta Sentencia puede concluirse que el registrador ha de exigir necesariamente que se aporte una resolución judicial que autorice la venta directa durante la fase de liquidación. Esa resolución puede ser específica para ese acto concreto, o la general que apruebe el plan de liquidación.

Conforme a la normativa vigente, no puede ponerse en duda que el registrador, al analizar una operación de liquidación inscribible en el Registro, debe calificar si la operación es o no conforme con el plan de liquidación aprobado por el juez, con o sin

modificaciones, o, en defecto de aprobación o de específica previsión, con las reglas legales supletorias (artículos 148 y 149).

Naturalmente, el registrador, a la vista del plan de liquidación, tendrá que comprobar que dicho plan prevé la opción de la venta directa para esa clase concreta de bienes; y debe calificar si se cumplen los requisitos necesarios para que la venta pueda ser directa, es decir que se dan los presupuestos y requisitos exigidos para ello en el plan de liquidación (Por ejemplo, si la venta se realiza por el precio mínimo que se hubiera fijado en el plan de liquidación se fije un precio mínimo; que se ha respetado el plazo previsto para la venta directa; o que se respetan determinadas garantías que se exigieran al comprador).

En el caso objeto de este expediente, debe aportarse el testimonio del plan de liquidación para que el registrador verifique que para este tipo de bienes está prevista la posibilidad de venta directa, pero, de confirmarse la autenticidad de los términos del plan de liquidación cuya fotocopia consta en el expediente, debe tenerse en cuenta que de tales términos no resulta indudablemente que sea necesaria una eventual declaración del juez de que la venta se ajusta al plan de liquidación aprobado. Y es que de la sola cláusula del plan de liquidación transcrita en la nota de calificación («si dentro del prudencial plazo de tres meses a contar desde la aprobación del presente plan, no fuese posible culminar mediante la venta directa las operaciones de liquidación de los activos de la sociedad concursada, esta Administración Concursal solicitaría de este Juzgado la realización en pública subasta de los bienes y derechos no vendidos») no se desprende terminantemente que, atendiendo a las restantes cláusulas del mismo, y a la manifestación realizada por el administrador concursal en la escritura según la cual «la transmisión no contraviene el referido plan de liquidación», dicho plan haya sido incumplido. En efecto, del conjunto de las cláusulas del plan no resulta que en ese plazo de tres meses tuviera que otorgarse indefectiblemente la correspondiente escritura pública de venta, pues bien pudiera ocurrir que la venta se hubiera realizado en dicho plazo aun cuando, como afirma el recurrente en su escrito de impugnación, no haya podido formalizarse en escritura sino una vez que se obtuvo la necesaria licencia municipal aprobando la segregación y, en su caso, la agregación del objeto de la compraventa. E incluso cabe plantear que, dada la redacción poco clara de dicha cláusula del plan de liquidación, el transcurso del plazo de tres meses no determine el cierre definitivo de un primer plazo en que es posible la venta directa para pasar a otro en que sólo cabe la venta en pública subasta. Todo ello son circunstancias que requieren una valoración jurídica que, como ha precisado la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 2019, no corresponde al registrador.

Por tanto, no cabe confirmar el defecto apreciado por el registrador en lo relativo a la exigencia de una resolución expresa del juez sobre el estricto cumplimiento de las previsiones del plan de liquidación solo por el mero hecho de que la escritura de venta se haya otorgado fuera del plazo de tres meses al que se refiere dicho plan para la venta directa.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación en cuanto al tercero de los defectos expresados en la nota, confirmando los dos primeros defectos impugnados.

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