

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6064 *Resolución de 24 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 2 a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento concursal.*

En el recurso interpuesto por don J. M. J. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Caixabank, S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Algeciras número 2, don Silvestre Murga Rodríguez, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento concursal.

Hechos

I

En el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Cádiz se tramitó el procedimiento concursal número 665.05/2013 de la sociedad «Bundescar, S.L.». En fase de liquidación, se procedió a la ejecución de la finca registral número 7.030 de Los Barrios. A tal efecto, se dictó decreto de adjudicación por el letrado de Administración de Justicia del indicado juzgado el día 1 de marzo de 2019.

II

Presentado testimonio del referido decreto, en unión del oportuno mandamiento de cancelación expedido por el citado letrado el día 24 de mayo de 2019, en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En el día de la fecha se extiende la siguiente nota de calificación del mandamiento de cancelación de cargas, por duplicado, dictado en Cádiz, por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Cádiz el 24/05/2019, en el procedimiento concursal 665.05/2013, presentada por mensajería por Gestimed BPO % Servicing, Ram Gestimed, s.l. con el asiento número 2267 del diario 2025, fecha de presentación: diecinueve de junio del año dos mil veinticinco, en unión de las cartas de pago correspondientes al impuesto, de escrito de presentación de la plusvalía del Ayuntamiento de Los Barrios e instancia suscrita en Madrid el 14/06/2019. Se acompaña diligencia de adición de fecha 11/09/2023 dictada por don A. F. R., Letrado de la Administración de Justicia del citado Juzgado.

Datos de la finca.

Finca número 7.030 CRU 11014000032172 del término de Los Barrios.

Hechos.

Primero: Se presenta en este Registro Testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictado el 1 de marzo de 2019 por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil N.º 1 de Cádiz en el procedimiento concursal 665.05/2013 de la sociedad Bundescar S.L., que se encuentra

declarada en concurso de acreedores y en fase de liquidación, relativos a la finca 7.030 de Los Barrios, en unión de las cartas de pago correspondientes al impuesto, de escrito de presentación de la plusvalía del Ayuntamiento de Los Barrios e instancia suscrita en Madrid el 14/06/2.019 por "Bankia, S.A." sobre el estado arrendaticio de la finca. Se acompaña diligencia de adición de fecha 11/09/2.023 dictada por don A. F. R., Letrado de la Administración de Justicia del citado Juzgado. Los mismo ya habían sido objeto de calificación, bajo otro asiento, por el anterior Registrador de la Propiedad de Algeciras n.º 2, Don Julio Garrido Requena, con fecha 23 de marzo de 2023.

Fundamentos de Derecho.

Los títulos que se aportan son testimonios del decreto de aprobación de remate y adjudicación y decreto de cancelación, dictados con fecha 1 de marzo de 2019, por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil competente, no testimonio del auto dictado por el Juez a que se refiere el artículo 149 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, norma vigente al tiempo de dictarse las resoluciones objeto de la presente calificación.

Efectivamente, el artículo 149.5 de la Ley 22/2003, vigente al tiempo de dictarse las resoluciones calificadas, establecía: "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".

En la actualidad, este precepto se encuentra derogado por el texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, que conforme a su disposición final segunda entró en vigor el 1 de septiembre de 2020. La redacción del artículo 149.5 de la Ley Concursal, pasa ahora al artículo 225 del texto refundido. Como ha señalado la Resolución de 5 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública "la nueva redacción pone fin a la polémica sobre la competencia y el título formal adecuado en la adjudicación judicial de bienes ya que el texto de la Ley Concursal, que exigía auto judicial, era una excepción a la norma general contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil más congruente con la actual atribución competencial a los Letrados de la Administración de Justicia para aprobar el remate y la adjudicación tras la subasta, lo cual derivó en la sustitución del auto por el decreto resultante de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, que modificó el artículo 650 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El mantenimiento del texto original en sede concursal llevó a este Centro Directivo a sostener la necesidad de auto dictado por el juez".

En el supuesto de hecho que nos ocupa los títulos calificados son anteriores a la modificación de la legislación concursal, por haberse dictado el 1 de marzo de 2019. Se trata por tanto de actos ya consumados conforme a la legislación anterior. Es por ello que no cabe sostener una posible retroactividad de la norma que se pueda predicar respecto de fases pendientes de un procedimiento empezado bajo la legislación anterior, pues el procedimiento ha desplegado ya todos sus efectos bajo el régimen de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, que exige como título formal el auto judicial.

Se conculca por tanto el principio de titulación pública exigido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de que el título público debe ser además el formalmente idóneo para los efectos registrales que haya de desplegar.

Dicho defecto entra dentro del ámbito de calificación registral, conforme al principio de calificación de los documentos expedidos por la autoridad judicial establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 100 de su Reglamento.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho resuelvo no practicar los asientos solicitados al apreciar el siguiente defecto:

– La aprobación del remate y la ordenación de la cancelación de cargas es competencia del juez del concurso.

Es defecto subsanable y no se extiende anotación preventiva por no solicitarse.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Silvestre Murga Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º dos de Algeciras a día once de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. J. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Caixabank, S.L.», interpuso recurso el día 22 de agosto de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos.

Primero. (...)

Quinto. Que esta parte entiende dicha calificación lesiva para los intereses de mi representada y no ajustada a derecho, dicho sea en estrictos términos de defensa, toda vez que en el caso que nos ocupa, el Juzgado ha ordenado la inscripción de la adjudicación a favor de mi mandante de una finca libre de cargas, correspondiendo al Registrador de la Propiedad la inscripción ordenada por el Juzgado.

A juicio de esta parte, estamos ante títulos que revisten de fuerza legal y que son de obligado cumplimiento, 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 traditio (art. 609 CC), serán dichos testimonios 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.

Por tanto, debería haberse inscrito en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación, junto con el mandamiento de cancelación de cargas y gravámenes correspondiente, al ser títulos suficientes para causar la inscripción del dominio, a favor de mi representada, adjudicataria tras la subasta en procedimiento liquidatorio concursal y el en estricto cumplimiento del plan de liquidación judicialmente aprobado, y en 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 expedido por el LAJ como título inscribible.

La motivación para calificar de forma negativa la inscripción a favor de mi mandante, 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 por parte del juez del concurso, obviando a nuestro parecer que el referido precepto debe ser completado con lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 670 y siguientes del citado cuerpo legal.

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 a la 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 mayor abundamiento, en la disposición final quinta de la Ley Concursal, 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, resultaría de aplicación la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Los argumentos aquí 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, sentencia del Tribunal Supremo (sala primera) de 22.VII.2013 (RJ 2013, 5006; ponente: Antonio Salas en la que se indica: “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) (...) 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”.

Resolución de 20 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que se confirma la validez de la adjudicación de bienes concursales mediante decreto del letrado de la Administración de Justicia, siempre que la subasta se ajuste al plan de liquidación aprobado judicialmente. Se resuelve un recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Huete a practicar la cancelación de una inscripción de hipoteca respecto de determinada finca adjudicada como consecuencia de procedimiento concursal. En la citada resolución se acaba indicando que la adjudicación de bienes en un procedimiento concursal realizada mediante un decreto del letrado de la Administración de Justicia, es conforme a Derecho si tenemos en cuenta que la subasta se ajustó al plan de liquidación aprobado judicialmente, como así ocurre en el presente procedimiento.

Resolución de 5 de enero de 2022, en el que se analizó la idoneidad del decreto del letrado de la Administración de Justicia como título para la inscripción registral de la adjudicación de bienes concursales. La resolución parte del tenor literal del artículo 225 del Texto Refundido de la Ley Concursal y reconoce que, tras la reforma operada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, la competencia para aprobar la adjudicación tras la subasta corresponde al Letrado de la Administración de Justicia, sustituyendo el auto judicial por el decreto en estos supuestos. La Dirección General señala que, aunque en el pasado se exigía auto del juez, la práctica judicial y la normativa vigente han consolidado el uso del decreto del letrado de la Administración de Justicia como título válido para la adjudicación y la cancelación de cargas en el procedimiento concursal.

Recordemos que el problema surge tras la atribución a los letrados de la Administración de Justicia de la competencia para aprobar tras la subasta, la adjudicación correspondiente, sustituyendo el auto por el decreto (ley 13/2009, de 3 de noviembre de modifica en dicho sentido el artículo 650 LEC). Efectivamente, no se hizo lo mismo en sede concursal entendiendo la Dirección General de los Registros y del Notariado que seguía precisándose auto dictado por el Juez, pese a ser práctica generalizada en los Juzgados concursales el empleo del decreto. A fin de que se resolviera dicho conflicto, es por lo que en el texto refundido sustituye toda referencia al auto de aprobación del remate por el decreto del letrado de la Administración de Justicia por el que se aprueba el remate.

Asimismo, los artículos 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, se reconoce como título

bastante para la práctica de la inscripción de la finca, 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 o forma de la resolución ex artículo 100 del Reglamento Hipotecario”.

A mayor abundamiento, adjuntamos copia de las actuaciones habidas ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Cádiz tras la calificación negativa expedida por el registrador de Algeciras, siendo la última resolución de 18 de julio de 2025, en la que el LAJ acuerda que: “El anterior escrito de fecha 9 de junio presentado por la Procuradora... Se tienen por hechas las manifestaciones sin que proceda trámite alguno...” y se insta a esta representación a recurrir la calificación por entender el LAJ que por el registrador se está haciendo una interpretación errónea de la Ley Concursal: “...fruto de una interpretación errónea del derecho concursal y del plan de liquidación aprobado en el procedimiento, deberá recurrir la misma toda vez que no existe posibilidad de adición al mandamiento”.

En definitiva, entendemos que la evolución normativa y la práctica judicial ha venido a superar, una “antigua controversia” (dicho sea con los debidos respetos) sobre la necesidad de auto judicial, estableciendo que el decreto del letrado de la Administración de Justicia es título suficiente para la adjudicación e inscripción registral de bienes concursales, siempre que, como en el caso que nos ocupa, se ajuste al plan de liquidación aprobado judicialmente como así también lo indica el LAJ del Juzgado de lo Mercantil 1 de Cádiz en su resolución de 18 de julio.

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 y la inscripción de la titularidad de la finca 7030, libre de cargas a favor de mi principal, por cuanto se trata de un título suficiente y reconocido como inscribible en la legislación aplicable, y porque lo contrario colocaría a esta parte en absoluta indefensión, no imputable a mi principal, privándola de su derecho a inscribir la titularidad de un bien adquirido legitimante en aplicación estricta de un plan de liquidación aprobado mediante auto judicial, habiendo sido el mejor postor en una subasta celebrada al amparo del plan de liquidación aprobada, en el que se aprobó a su favor el remate ofrecido, decretándose a continuación la adjudicación del bien libre de cargas, considerando esta parte, que debería quedar reflejado en el Registro lo acontecido en el procedimiento judicial habido en protección también de terceros, quedando adecuada la realidad registral con el procedimiento judicial».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

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 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 545, 634, 650, 670, 673 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 18, 133 y 257 de la Ley Hipotecaria; 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 artículo 100 del Reglamento Hipotecario; el auto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Oviedo de 31 de octubre de 2016; 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, 19 de octubre de 2015 y 18 de septiembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de enero de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto el testimonio de un decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento concursal en fase de liquidación el día 1 de marzo de 2019.

El registrador considera que, teniendo en cuenta la fecha de la ejecución y del decreto de adjudicación, es de aplicación lo establecido en el artículo 149.5 de la entonces vigente Ley Concursal de 9 de julio de 2003, que establecía la necesidad de que se dicte un auto judicial, sin que sea título adecuado el decreto de adjudicación librado por el letrado de la Administración de Justicia.

Por su parte, el recurrente sostiene que debe prevalecer lo establecido en las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil y lo que en la actualidad establece el artículo 225 del texto refundido de la Ley Concursal de 5 de mayo de 2020, que atribuyen plena competencia al letrado de la Administración de Justicia en materia de ejecución. Además, se alude en el escrito de recurso a la imposibilidad de que el registrador pueda calificar esta cuestión, pues se trata de un documento judicial.

2. En primer término debe recordarse que 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 ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí todos aquellos que recoge el 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».

A la vista de este artículo queda claro que sí tiene el registrador que calificar lo relativo a la competencia de quien ha librado el correspondiente documento judicial, examinando si en el caso concreto el letrado de Administración de Justicia es o no quien ha de dictar una determinada resolución o, por el contrario, corresponde dicha función al juez.

3. En cuanto a la cuestión de fondo debe tenerse en cuenta la fecha en la que se desarrolló el procedimiento y, más concretamente, en la que se dictó el correspondiente decreto de adjudicación que ponía fin a la transmisión ejecutiva de la finca.

En el supuesto del presente expediente la fecha del decreto de adjudicación fue el 1 de marzo de 2019, es decir, en esta fecha el artículo 149.5 tenía la redacción dada por la Ley 22/2003, de 9 de julio, al disponer: «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».

Consecuentemente en una primera interpretación debiera entenderse que la resolución judicial exigible es el auto de aprobación del remate dictado por el juez de lo mercantil que conoce del procedimiento concursal, así como la cancelación de las cargas que fueran procedentes.

En este sentido, hasta la promulgación de la 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, las previsiones de la Ley Concursal de atribuir al tribunal la competencia para aprobar, mediante auto, la adjudicación o venta de bienes del concurso era coincidente con las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que igualmente atribuía al juez la competencia para aprobar, mediante auto, el correspondiente remate o venta de bienes del ejecutado y, en consecuencia, la resolución judicial exigible era el citado auto para provocar los asientos procedentes en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial, tuvo como objetivo, entre otras

materias, y como dice su Exposición de Motivos, «(...) la distribución de competencias entre Jueces y Tribunales, por un lado, y Secretarios judiciales, por otro (...)».

Esta Ley 13/2009, de 3 de noviembre, modificó, entre otros artículos, el 673, en cuanto al título para la inscripción de la adquisición, atribuyendo la competencia a los secretarios judiciales, hoy letrados de la Administración de Justicia, mediante testimonio, expedido por el letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, también aprobado por el letrado.

Sin embargo, esta reforma no modificó el artículo 149.5 de la Ley Concursal según redacción dada por la Ley 22/2003, de 9 de julio, Ley Concursal, por lo que el citado precepto seguía atribuyendo la competencia al juez del concurso mediante auto.

Esta discordancia entre la competencia atribuida por el artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de atribuir la competencia a los hoy letrados de la Administración de Justicia, y el artículo 149.5 de la Ley Concursal, de atribuir la competencia al juez del concurso, perduró hasta la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, que en su artículo 225 atribuye la competencia para la cancelación a los letrados de la Administración de Justicia.

La discordancia producida por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, provocó amplio debate doctrinal respecto de quien era el competente, juez, mediante auto, o letrado de la Administración de Justicia, mediante decreto, para la aprobación del remate y cancelación de cargas, pero es lo cierto, que en la práctica de los juzgados de lo Mercantil fue la de atribuir esta competencia a los letrados de la Administración de Justicia, entendiendo que la no modificación del artículo 149.5 de la ley Concursal debía de armonizarse con la redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, al artículo 673 y atribuir la competencia, como se ha dicho a los letrados de la Administración de Justicia.

En consecuencia,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 24 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.