

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ064207

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 315/2019, de 4 de junio de 2019

Sala de lo Civil

Rec. n.º 4215/2016

**SUMARIO:**

**Impugnación judicial de la calificación negativa del registrador de la propiedad. Escritura de venta directa de un activo de una sociedad en concurso en la que no se aportó la certificación del plan de liquidación. Alcance del control registral.** La controversia gira en torno a la competencia del registrador de la propiedad para revisar si la venta de un activo de una sociedad concursada en fase de liquidación, documentada en escritura pública y autorizada por la administración concursal mediante una representante, cumplía con las exigencias previstas en el plan de liquidación. En el caso, el registrador de la propiedad formuló una calificación negativa y acordó suspender la inscripción porque no se acompañaba el testimonio del plan de liquidación y no se había acreditado que la transmisión del bien se hubiese llevado a cabo conforme a lo previsto en el plan de liquidación aprobado en el concurso de la sociedad vendedora. La sentencia recurrida entiende que el registrador se ha excedido de sus facultades y que no le corresponde revisar la adecuación de la compraventa al plan de liquidación. La sala declara 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. Al no entenderlo así, la sentencia recurrida infringe este precepto.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, art. 18.

Ley 24/2001 (Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), art. 98.

Ley 22/2003 (Concursal), arts. 40, 43, 146 bis, 148 y 149.

**PONENTE:***Don Ignacio Sancho Gargallo.*

Magistrados:

Don IGNACIO SANCHO GARGALLO

Don FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO

Don RAFAEL SARAZA JIMENA

Don PEDRO JOSE VELA TORRES

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 315/2019

Fecha de sentencia: 04/06/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4215/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 08/05/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 1.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: RSJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 4215/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 315/2019

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Francisco Javier Orduña Moreno

D. Rafael Saraza Jimena

D. Pedro Jose Vela Torres

En Madrid, a 4 de junio de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra, como consecuencia de autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Pontevedra. El recurso fue interpuesto por Arsenio , representado por la procuradora Gloria Robledo Machuca y bajo la dirección letrada de Vicente Guilarte Gutiérrez.



Es parte recurrida Bernardo , representado por el procurador Javier Almón Cerdeira y bajo la dirección letrada de Pablo Lois Carrera.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero.

Tramitación en primera instancia

1. El procurador Francisco Javier Almón Cerdeira, en nombre y representación de Bernardo, interpuso demanda de juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Pontevedra, contra el Registrador de la Propiedad núm. 1 de Pontevedra, para que se dictase sentencia:

"por la que, estimando la demanda, ordene la inscripción de la escritura de "Compraventa" autorizada por el Notario de Pontevedra, don José Manuel Gómez Varela, el día 15 de abril de 2014, con el número 668 de su protocolo, con expresa imposición de las costas del juicio a la parte demandada".

2. El Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Pontevedra dictó sentencia con fecha 26 de abril de 2016 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo: Que estimo la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Almón Cerdeira en nombre y representación de Don Bernardo contra Don Arsenio , registrador de la propiedad nº 1 de Pontevedra; y ordeno inscribir la escritura pública de compraventa autorizada por el Notario Don José Manuel Gómez Varela el 15 de abril de 2014 con el número 668 de su Protocolo.

"Se imponen las costas procesales Don Arsenio , Registrador de la Propiedad nº 1 de Pontevedra".

#### Segundo.

Tramitación en segunda instancia

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación Arsenio , Registrador de la Propiedad núm. 1 de Pontevedra.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra, mediante sentencia de 14 de noviembre de 2016 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: Se desestima el recurso de apelación y se confirma la sentencia de instancia impugnada; todo ello con expresa imposición al demandado recurrente de las costas procesales de la presente alzada".

#### Tercero.

Interposición y tramitación del recurso de casación

1. La procuradora María del Carmen Vidal Rodríguez, en nombre y representación de Arsenio , interpuso recurso de casación ante la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra, con apoyo en los siguientes motivos:

Los motivos del recurso de casación fueron:

"1º) Infracción por inaplicación del art. 18 de la Ley Hipotecaria .

"2º) Infracción por inaplicación del art. 18 de la Ley Hipotecaria .

"3º) Infracción por aplicación indebida del art. 98 de la Ley 24/2001 ".

2. Por diligencia de ordenación de 21 de diciembre de 2016, la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 1.ª, tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

3. Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente Arsenio , representado por la procuradora Gloria Robledo Machuca; y como parte recurrida Bernardo , representado por el procurador Javier Almón Cerdeira.



4. Esta sala dictó auto de fecha 12 de diciembre de 2018 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Arsenio contra la sentencia dictada, con fecha 14 de noviembre de 2016, por la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 1.ª), en el rollo de apelación n.º 578/2016 dimanante de los autos de juicio verbal n.º 185/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Pontevedra".

5. Dado traslado, la representación procesal de Bernardo , presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario.

6. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 8 de mayo de 2019, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero.

#### Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

Abierta la fase de liquidación del concurso de acreedores de la sociedad Grupo Dosean, S.L., la administración concursal presentó un plan de liquidación que fue aprobado por auto de 7 de diciembre de 2012.

Uno de los activos de la sociedad, un trastero, fue vendido a Bernardo . La compraventa se documentó en una escritura pública, en la que por la vendedora intervenía Manuela , que comparecía en representación del administrador concursal. En cualquier caso, la escritura de compraventa fue expresamente ratificada por el administrador concursal mediante una escritura posterior.

El registrador de la propiedad correspondiente al inmueble objeto de compraventa formuló una calificación negativa y acordó suspender la inscripción, en lo que ahora interesa, porque no se acompañaba el testimonio del plan de liquidación y no se había acreditado que la transmisión del bien se hubiese llevado a cabo conforme a lo previsto en el plan de liquidación aprobado en el concurso de la sociedad vendedora.

2. Bernardo formuló una demanda de impugnación de la calificación registral porque no le correspondía al registrador, al realizar su función calificadora, controlar si la compraventa contravenía o no el plan de liquidación. Afirmaba que ninguno de los preceptos invocados en la calificación justificaba la denegación de la inscripción. Ninguno otorgaba al registrador competencia para apreciar vicios en el consentimiento ni comprobar que se cumpliera con lo aprobado en el plan de liquidación.

3. El juzgado de primera instancia estimó la demanda porque el registrador no apreció la inexistencia del juicio notarial de suficiencia, sino que pretendió revisarlo y analizar la validez del negocio más allá de sus atribuciones. Y razonó lo siguiente:

"(el registrador) no se limitó a examinar la legalidad de las formas extrínsecas en cuanto al juicio de suficiencia notarial, sino que pretendió revisar este al solicitar el plan de liquidación para comprobar si el administrador concursal estaba facultado para otorgar la compraventa, lo que excede claramente de la facultad que se le atribuye al registrador para calificar la validez, que se limita a la comprobación de que el contenido del documento no es, de forma patente, contrario a la ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que palmariamente vicie el acto o negocio documentado, de forma que al pretender examinar el contenido del plan de liquidación el registrador se está arrogando funciones propias de los tribunales...".

4. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por el registrador. La Audiencia desestima el recurso y confirma la estimación de la demanda de impugnación.

La sentencia de apelación concluye que el registrador, al suspender la inscripción de la compraventa porque no se le había acreditado que la transmisión del bien era conforme a lo previsto en el plan de liquidación de la sociedad vendedora, "sobrepasa los límites de la función calificadora de los Registradores de la Propiedad", en atención a las siguientes razones:

"1) Consta en la escritura un expreso juicio notarial de suficiencia sobre la capacidad y legitimación de las partes intervinientes para otorgar la escritura de compraventa en cuestión, luego de serle exhibido al Sr. Notario y poder así este examinar el testimonio de los oportunos autos judiciales recaídos en el procedimiento concursal de



la mercantil vendedora Grupo Dosean, S.L., la copia del plan de liquidación y la certificación del acta de aceptación del cargo de administrador concursal por parte de don Indalecio ; 2) (...) el control de legalidad del acto o negocio jurídico recogido en la escritura pública por parte del Registrador debe hacerse siempre con el límite de lo que resulte del propio documento y de los asientos del Registro, de modo que las posibles dudas que pudieran existir, excepción hecha de las que se refieran a la identidad de la finca, deben resolverse a favor de la eficacia registral del título; 3) tampoco cabe advertir que el contenido del documento sea contrario a norma imperativa o prohibitiva, a la moral ni al orden público; y 4) el Sr. Registrador con su calificación pretende ejercer un control acerca de la regularización del proceso concursal que no le corresponde, por tratarse de una función propia del órgano jurisdiccional que conoce del concurso".

5. La sentencia de apelación ha sido recurrida en casación por el registrador demandado, sobre la base de tres motivos.

## **Segundo.**

Formulación del recurso de casación

1. Formulación del motivo primero . El motivo primero se funda en la "infracción por inaplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y de la doctrina jurisprudencial que lo interpreta".

La sentencia recurrida entiende que no encaja en el ámbito de las competencias calificadoras del registrador el contraste de la compraventa autorizada con el plan de liquidación aprobado y cuya copia le había sido aportada. Para el recurrente, este planteamiento "supone una vulneración del art. 18 LH que, sin limitación alguna, impone la calificación de la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras: la única limitación a tal calificación deriva de los medios a utilizar pues no cabe fundarlas en valoraciones conjeturables del Registrador o en documentos que no hubieran sido presentados ante el Registro".

Considera incuestionable "que la vulneración de las previsiones del plan de liquidación implican la invalidez del negocio dispositivo por lo que debía ser objeto de calificación registral".

Invoca la STC 209/1999, de 11 de noviembre , y afirma que se ha vulnerado la doctrina sentada por la sentencia de 18 de julio de 2012 , que reconoce que el eventual juicio de legalidad del notario autorizante de la escritura no excluye el juicio de legalidad del registrador, y por la sentencia de 13 de septiembre de 2011 , donde se reconoce que la calificación debe alcanzar a los actos jurídicos por los que se transmiten derechos reales inscritos siendo evidente que así ocurría con la venta litigiosa".

Y concluye:

"Es inimaginable asumir que el eventual juicio de suficiencia del art. 98 de la ley 24/2001 -caso de que hubiera existido- alcance y zanje la necesaria valoración registral positiva de la facultad de disposición del liquidador concursal de forma que, a efectos registrales, no puede contrastarse lo realizado con las imperativas exigencias del plan de liquidación o con los imperativos presupuestos del art. 149 de la LC ".

2. Formulación del motivo segundo . El motivo se funda en la "infracción por inaplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y de la doctrina jurisprudencial que lo interpreta en orden a los medios a utilizar para tal calificación".

En el desarrollo del motivo se denuncia que la sentencia recurrida desconoce que existían obstáculos derivados del Registro para aceptar la venta realizada: la constancia registral de que el concurso de la sociedad vendedora se encontraba en fase de liquidación y la consecuente necesidad de que la venta se acomodara a las exigencias imperativas del plan de liquidación o, en su defecto, de las previsiones legales de aplicación subsidiaria.

Se cita la sentencia de esta sala 361/2013, de 4 de junio , según la cual la publicidad registral de la situación concursal "obliga a valorar el obstáculo que ello supone a efectos de inicio de procesos de ejecución".

3. Formulación del motivo tercero . El motivo denuncia la infracción por aplicación indebida del artículo 98 de la Ley 24/2001 .

En el desarrollo del motivo se afirma que la sentencia recurrida, "aun sin citarlo, considera que existe un juicio de suficiencia de las facultades representativas con las que se actúa que, conforme al art. 98 de la ley 24/2001 , no es susceptible de revisión por el Registrador".

Pero, según el recurrente, "el juicio que la escritura contiene y que la sentencia transcribe no es el juicio de suficiencia de las facultades representativas del art. 98 de la Ley 24/2001 , sino el genérico de capacidad y legitimación, obligado para toda escritura -y no sólo las otorgadas a través de representante- por el art. 145 del RN". Además, el plan de liquidación exige la solicitud de subasta ante el juez del concurso dentro de los tres



meses siguientes a su aprobación, y la venta directa realizada dos años más tarde, por mucho que el liquidador o el propio notario concluyeran su adecuación al plan, no cumple con las exigencias contenidas en el plan.

### Tercero.

Resolución del recurso de casación

1. Planteamiento de la controversia en casación . Vamos a analizar conjuntamente los tres motivos por su estrecha vinculación. Y para ello partimos de las circunstancias que concurren a la calificación registral negativa, objeto de la demanda de impugnación.

La escritura que se presenta al registro para su inscripción documenta la venta de un inmueble, un trastero, propiedad de una sociedad que se encuentra en concurso de acreedores (Grupo Dosean, S.L.). Cuando se formaliza la compraventa, el concurso de la vendedora se encuentra en fase de liquidación, en la que se había aprobado un plan de liquidación.

La escritura de compraventa fue autorizada por Manuela , que comparecía en representación del administrador concursal. Y, en cualquier caso, la escritura de compraventa fue expresamente ratificada por el administrador concursal en otra escritura posterior.

El registrador califica de forma negativa la inscripción porque no se le ha acreditado el plan de liquidación y no puede comprobar si la venta se acomoda a las exigencias previstas en dicho plan.

La controversia gira en torno a la competencia del registrador para, en un caso como este, revisar si la venta cumplía con las exigencias previstas en el plan de liquidación.

La sentencia recurrida entiende que el registrador se ha excedido de sus facultades y que no le corresponde revisar la adecuación de la compraventa al plan de liquidación.

Las normas legales que el recurso denuncia como infringidas son: por una parte el art. 18 LH , por no haberse aplicado; y, por otra, el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre , por haberlo sido incorrectamente.

2. Partimos, en primer lugar, de lo regulado en estas normas y de la jurisprudencia sobre la relación existente entre ambas normas, a la vista de la aparente contradicción de su contenido.

El párrafo primero del art. 18 LH dispone lo siguiente:

"Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Esta previsión normativa, en relación con la calificación de la capacidad de los otorgantes, se complementa con el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre , en la redacción consiguiente a la modificación introducida por la Ley 24/2005. El precepto regula lo siguiente:

"1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera.

"2. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

"3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita."

Como ya advertimos en la sentencia 645/2011, de 23 de septiembre , y reiteramos en la sentencia 643/2018, de 20 de noviembre , la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH , que atribuye al registrador la función de calificar "la capacidad de los otorgantes", y el art. 98 Ley 24/2001 , que limita la calificación registral a la "reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado", debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial.



También debemos partir de lo que declaramos en la sentencia 643/2018, de 20 de noviembre , respecto de la interpretación sistemática de ambos preceptos:

"Conforme a esta normativa, parece claro que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

"La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

[...]

"Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas".

3. A la vista de lo anterior, conviene a continuación precisar en qué ha consistido la calificación negativa, esto es, qué es lo que ha controlado el registrador al formular su calificación negativa, para ver si tenía competencia para hacerlo y en qué medida estaba o no condicionado por la eventual valoración del notario.

En el registro de la propiedad en el que está inscrito el bien objeto de venta, constaba que Grupo Dosean, S.L. había sido declarada en concurso y que se había abierto la fase de liquidación.

La declaración de concurso conlleva una alteración de las facultades de administración y disposición del concursado respecto de sus bienes o derechos de contenido patrimonial, que forman parte de la masa activa del concurso. Conforme al art. 40 LC , esta limitación de las facultades patrimoniales puede consistir en que se le mantiene en su ejercicio pero sujeto a la previa autorización o la posterior ratificación de la administración concursal (régimen de intervención); o bien en que se le suspende en su ejercicio y en su lugar es la administración concursal la legitimada para administrar y disponer de los bienes (régimen de suspensión). Corresponde al juez del concurso decidir bajo qué régimen se sujeta el ejercicio de las facultades patrimoniales del concursado. Pero, en todo caso, la apertura de la fase de liquidación conlleva la suspensión del ejercicio de las facultades del concursado de administración y disposición de su patrimonio ( art. 145.I LC ).

Conforme a lo previsto en el párrafo primero del art. 40.7 LC , los actos de disposición del deudor concursado que infrinjan estas limitaciones serán anulables a instancia de la administración concursal, siempre que no los hubiera convalidado o confirmado. El párrafo segundo del art. 40.7 LC expresamente prevé que "los referidos actos no podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados, o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme".

Esta previsión conlleva que, en el marco del art. 18 LH , y de acuerdo con la información registral de la declaración de concurso y la apertura de la fase de liquidación, el registrador deba comprobar que quien realiza el acto de disposición, quien autoriza la venta del bien de la concursada, es el administrador concursal. Esto es: que, siendo el administrador concursal quien goza de las facultades de disposición del bien, es él quien dispone. Propiamente, este control del registrador no se ve afectado por la previsión contenida en el art. 98 Ley 24/2001 .

Sin embargo, esta última norma sí que afecta a la revisión de la suficiencia de la representación dada por el administrador concursal a Manuela para que otorgara la escritura de compraventa. La valoración notarial de la suficiencia de esta representación, siempre que quede constancia de ella en la escritura y en los términos que hemos expuesto (sobre todo en la citada sentencia 643/2018, de 20 de noviembre ), no podía ser revisada por el registrador. Pero, si nos atenemos a la calificación negativa objeto de impugnación, en realidad, no es esto lo que objetaba el registrador y, dicho sea de paso, tampoco puede plantearse ahora el debate sobre la corrección del juicio de suficiencia del art. 98 Ley 24/2001 , como pretende el tercer motivo de casación.

Baste decir que, en atención a las razones esgrimidas por el registrador en su calificación negativa, resulta irrelevante lo prescrito en el art. 98 Ley 24/2001 . No se juzga sobre el control de la suficiencia de la representación otorgada por el administrador concursal a Manuela , para vender en su nombre el trastero mediante la escritura pública cuya inscripción registral se pretende.

Lo que se discute es si, en el marco de la función encomendada por el párrafo primero del art. 18 LH al registrador, y sin que resulte de aplicación el art. 98 Ley 24/2001 , cabe denegar la inscripción de la venta de un



inmueble de la concursada en fase de liquidación, por no poder comprobar si se ajustaba a las exigencias del plan de liquidación.

4. En relación con la enajenación de bienes del concursado inscritos en el registro, en las sentencias 454/2013, de 28 de junio , y 674/2013, de 13 de noviembre , hemos entendido que corresponde al registrador controlar que el acto de disposición que se pretende inscribir no entra en contradicción con lo que resulta de los asientos del registro, lógicamente a la vista de la regulación legal.

En aquellas dos sentencias, el control del registrador versaba sobre una resolución judicial, el auto de adjudicación de una ejecución hipotecaria que obviaba los efectos que la previa declaración de concurso y la anotación de la afección del bien hipotecado a la actividad productiva del deudor -el equivalente en la legislación actual a la necesidad del bien para la continuación de la actividad profesional o empresarial del deudor-. Argumentábamos entonces lo siguiente:

"Al registrador le corresponde la función calificadora, que aparece regulada en el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, al decir que "los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro"; y versando la función calificadora sobre un documento expedido por la autoridad judicial, se indica, en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario , que "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".

[...]

"La función de la anotación en el registro de la propiedad de la afección del bien hipotecado a la actividad productiva de la empresa tenía por finalidad garantizar el cumplimiento de lo previsto en el artículo 56 de la Ley Concursal y precisamente por ello no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el juzgado que seguía la ejecución ( artículo 100 del Reglamento Hipotecario )".

5. En nuestro caso, el acto objeto de control es una escritura de compraventa de un bien que formaba parte de la masa activa del concurso. La compraventa ha sido realizado durante la fase de liquidación. La escritura está autorizada, como parte vendedora, por la administración concursal mediante una representante. En el registro consta no sólo la declaración de concurso, sino también la apertura de la fase de liquidación. A los efectos previstos en el art. 40.7 LC , le correspondía al registrador controlar, para que pudiera tener acceso al registro, que la escritura de venta había sido otorgada como vendedora por la administración concursal, en atención a la suspensión de las facultades patrimoniales del deudor como consecuencia de la apertura de la liquidación. Este control, como ya hemos adelantado antes, no se sule por el que pudiera haber realizado el notario al autorizar la escritura y revisar las facultades de disposición de la vendedora.

Pero en nuestro caso, partiendo de lo anterior, la cuestión controvertida se centra en si este control registral alcanza también a que la venta cumpla con otras exigencias legales sobre la enajenación de bienes del concursado, en este caso, en la fase de liquidación.

Podemos adelantar que este control alcanza a las contradicciones que directamente se desprendan de las prescripciones legales, respecto de los asientos registrales.

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. 118 LH .

Al no entenderlo así, la sentencia recurrida infringe este precepto, razón por la cual procede estimar los motivos primero y segundo de casación. Su estimación conlleva la estimación del recurso de apelación formulado por el registrador, en el sentido de revocar la sentencia de primera instancia y declarar la desestimación de la demanda de impugnación.

#### Cuarto.

##### Costas

1. Estimado el recurso de casación, no hacemos expresa condena de las costas generadas por este recurso ( art. 398.2 LEC ).

2. Como la estimación del recurso de casación conlleva, a su vez, la estimación del recurso de apelación formulado por el registrador demandado, tampoco procede hacer expresa condena respecto de las costas de apelación ( art. 398.2 LEC ).

3. Desestimadas las pretensiones ejercitadas en la demanda, procede imponer al demandante las costas generadas en primera instancia ( art. 394 LEC ).

#### FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º Estimar el recurso de casación interpuesto por Arsenio contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 1.ª) de 14 de noviembre de 2016 (rollo 578/2016 ), que casamos y dejamos sin efecto, sin hacer expresa condena de las costas del recurso.

2.º Estimar el recurso de apelación interpuesto por Arsenio contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Pontevedra de 26 de abril de 2016 , que revocamos, sin hacer expresa condena de las costas del recurso.

3.º Desestimar íntegramente la demanda formulada por Bernardo contra Arsenio , registrador de la propiedad núm. 1 de Pontevedra, a quien absolvemos de todas las pretensiones contenidas en la demanda.

4.º Imponemos al demandante las costas ocasionadas en primera instancia.

5.º Se acuerda la devolución del depósito constituido para recurrir en casación.

Líbrense a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.