

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010063

**RESOLUCIÓN de 20 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Peñafiel a inscribir una venta acordada en un proceso concursal.**

(BOE de 18 de junio de 2020)

### SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Auto dictado en un procedimiento concursal por el que se acuerda aceptar la oferta de compra de la unidad productiva aprobando su adjudicación. Determinación de las fincas. Constancia en escritura pública.**

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real, constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una **descripción precisa y completa de los inmuebles** a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados. En caso de inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario, **la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca**. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el Registrador la obtención del oportuno auto autorizador, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. **El testimonio de una resolución judicial, en este caso un auto, es título público a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria**. Pero para inscribir la transmisión es imprescindible que el título material –en este caso la enajenación autorizada por el juez– conste en el título formal adecuado, es decir, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite. **El título a efectos de la inscripción será por tanto –como título principal– la escritura pública**, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial.

### PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Código Civil, arts. 1216 y 1218.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 3, 9, 18, 20, 21, 38, 243 y 326.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 317, 319 y 522.

Ley 22/2003 (Concursal), arts. 8, 33, 55, 90, 94, 148, 149 y 155.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51 y 100.

En el recurso interpuesto por don M. R. S., en su propio nombre y en representación de la mercantil «Rodrisa Capital, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Peñafiel, doña María Luisa Herrero Messiert, a inscribir una venta acordada en un proceso concursal.

### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 y Mercantil de Segovia se tramitó el procedimiento concursal número 467/2007. En dicho procedimiento se dictó auto, de fecha 28 de diciembre de 2017 (rectificado por otro del mismo Juzgado de fecha 10 de enero de 2018), por el que se acordó aceptar la oferta de compra de la unidad productiva aprobando su adjudicación a una serie de entidades mercantiles.

Presentados testimonios de los citados autos en el Registro de la Propiedad de Peñafiel, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1048 del año: 2019.  
Asiento N.º: 1.540 Diario: 70.  
Presentado el 12/07/2019, a las 14:00.  
Presentante: R., M.  
Interesados: Proinserga SA, Proinserga 2013 SL, Proinserga SA, Proinserga 2013 SL.  
Naturaleza: Testimonio Judicial Objeto: auto de adjudicación Juicio N.º: 467/2007 de 28/12/2017.  
Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 2, Segovia.

Calificado el documento arriba reseñado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que podrán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación (60 días hábiles)

Defectos:

Defectos [sic]:

El 12 de Julio de 2019 se presentó en el Registro, Auto de 28 de Diciembre de 2017, otorgado, por la Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción y Mercantil de Segovia Silvia Conde García, acompañado de un auto de subsanación de errores de 10 de Enero de 2018, en el que dispone la adjudicación de la unidad productiva, propiedad de la concursada Proinserga S.A, a favor de una serie de sociedades en los términos previstos en la oferta vinculante, quedando habilitada la administración concursal, para otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesario para ello Se suspende la inscripción por las siguientes circunstancias:

Primero. No se determinan en el documento, las fincas pertenecientes a este Registro, sobre las cuales se solicita la inscripción. En el documento inscribible se deben proporcionar los datos registrales necesarios para identificar la finca.

El acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el que es objeto del correspondiente acto, negocio jurídico o hecho inscribible (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 "El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral".

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de Julio de 2012.

Segundo. Es necesario aportar el plan de liquidación, el cual deberá ser firme, ya que el registrador hade calificar el cumplimiento de los trámites y cautelas impuestas en el mismo.

Resoluciones de 25 de abril del 2016 y de 18 de enero de 2018 y 23 de mayo de 2014

Tercero. Es necesaria escritura pública, en la que los titulares registrales debidamente representados y el adquirente formalicen la venta del bien con arreglo al auto de aprobación de la adjudicación y con el cumplimiento de los requisitos exigidos para el otorgamiento de la misma.

De acuerdo con el artículo 155 de la Ley Concursal, para inscribir los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite la obtención de) oportuno auto autorizándolo, pero además es imprescindible que el título material -en este caso la enajenación autorizada por el juez- conste en el título formal adecuado, es decir, "el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por si solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite" (Artículo 33 Reglamento Hipotecario).

El título a efectos de la inscripción será, por tanto -como título principal- la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el Ululo formal que acredite la autorización judicial.

El apartado cuarto del artículo 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, dispone que "la realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el Juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona

que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar".

Por su parte, este artículo 155, en su apartado tercero, posibilita que la enajenación se realice, a solicitud de la administración concursal y previa audiencia de los interesados, con subsistencia del gravamen y subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva.

El testimonio de una resolución judicial, en este caso un auto, es título público a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria (bien sea como título principal, o, como es el caso, como complementario), pues según los artículos 1.216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la administración de justicia a los que corresponde dar fe de las cuestiones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él, y tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso intervengan en ella (cfr. artículo 1.218 del Código Civil).

Pero para inscribir la transmisión es imprescindible que el título material -en este caso la enajenación autorizada por el juez- conste en el título formal adecuado, es decir, "el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite" (artículo 33 del Reglamento Hipotecario).

El título a efectos de la inscripción será por tanto -como título principal- la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de Septiembre de 2015.

La cancelación de las cargas sólo practicará, cuando, conforme a lo dispuesto en el auto se otorguen los mandamientos de cancelación.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...)

Peñafiel dos de agosto del año dos mil diecinueve.-La registradora (firma ilegible) Fdo.-María Luisa Herrero Messier.»

### III

Solicitada de calificación sustitutoria, conforme al cuadro de sustituciones recayó la misma en el registrador de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, quien confirmó la calificación inicial el día 24 de septiembre de 2019.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don M. R. S., en su propio nombre y en representación de la mercantil «Rodrisa Capital, SL», interpuso recurso el día 30 de octubre de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Primero.(...).

Segundo. De los tres motivos en que tanto la Sra. Registradora de Peñafiel como el Sr. Registrador de Olmedo esgrimen para denegar la inscripción de la finca solicitada, entendemos que debemos comenzar rebatiendo el tercero dado que es el que hace referencia al título presentado, por cuanto de no revocarse este motivo, los otros dos carecen de contenido.

Así, con respecto al Auto de Adjudicación de fecha 28 de Enero de 2017, subsanado por otro de 10 de Enero de 2018 dictado por la Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción y Mercantil de Segovia, al que se incorpora la oferta de compra de la unidad productiva de Proinserga S.A. y anexos presentados con descripción de la fincas que forman parte de unidad productiva, se dice en la calificación negativa, que no es suficiente para registrar la adjudicación, siendo necesario el otorgamiento de escritura pública y, para ello se ampara

en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariados de fecha 29 de Septiembre de 2015, que a modo de resumen viene a decir que, para inscribir la transmisión es imprescindible que el título material, en este caso la enajenación autorizada por el juez, conste en el título formal adecuado. Y el título formal adecuado que conforme a la resolución de la Dirección General de Registros y Notariado se exige como título principal, será por tanto la escritura pública en que conste el negocio traslativo complementado con el título que acredite la autorización judicial.

Considera la parte recurrente que la Sra. y el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, hacen una interpretación errónea del título que se presenta para su inscripción, considerando la resolución judicial que se presenta como título, como un auto de autorización de la transmisión del unidad productiva de la mercantil en concurso de acreedores Proinserga, SA, cuando en realidad es un auto de adjudicación de la masa activa de la concursada Proinserga, SA, a favor de Proinserga 2013, SL, y las sociedades designadas por ella en la oferta presentada, dictado en el [sic] proceso de ejecución colectiva (concurso de acreedores) de la mercantil Proinserga, SA).

Para denegar la inscripción de título la Sra. Registradora de Peñafiel y el Sr. Registrador Olmedo, se amparan en una Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado que contempla un supuesto esencialmente distinto al que nos ocupa, por cuanto el título que se presenta a inscripción y que se contempla en esa resolución es un auto de autorización, dictado dentro de un proceso concursal, mientras que en el caso que nos ocupa el título presentado es un auto de adjudicación cuyos efectos jurídicos son sustancialmente diferentes, no siendo pues de aplicación la doctrina contemplada en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 22 de Octubre de 2015, sino la doctrina contemplada en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 6 de Octubre de 2015. que contempla un supuesto de hecho idéntico al que aquí nos ocupa y, que en su fundamento de derecho 3 indica:

"3. Sentado lo anterior, en el caso de este expediente se da la peculiaridad de que, de la lectura detenida del contenido del auto de adjudicación, resulta que la juez en su resolución no se limita, como entiende la registradora, a autorizar la enajenación sino que el auto es el vehículo directo de la transmisión de forma que pueda ser objeto de inscripción. La juez, a diferencia del supuesto contemplado en la Resolución de 29 de septiembre de 2015, en su extenso y razonado auto después de valorar la aplicación de los artículos 146 y siguientes de la Ley Concursal en su redacción anterior al Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, que es la aplicable a este caso, y después de analizar las circunstancias del procedimiento (destacando la transmisión de la unidad productiva, la firmeza del auto aprobatorio de la liquidación y la ratificación de la única oferta vigente, todo ello informado favorablemente por la administración concursal) señala que tanto la administración concursal como el ofertante solicitaron que el auto adjudicando la unidad productiva, en la medida que ordenase la adjudicación y no la autorizase únicamente, tuviera validez en los siguientes términos "& [sic] como título y modo a los efectos de la transmisión de la propiedad y el testimonio del mismo servirá perfectamente como título inscribible en los registros públicos correspondientes", todo ello justificado por la agilización de la adjudicación y la continuidad de la actividad productiva. La juez después de valorar que inicialmente debe autorizar las transmisiones y no sustituir la voluntad de las partes concluye que procede recoger la solicitud de las partes tal y como queda expresamente reflejado en el fallo que se ha reproducido literalmente en el fundamento segundo.

De este fundamento de derecho 3 de la resolución de 6 de Octubre de 2015, debemos concluir que las premisas que concurren para dictar el Auto de Adjudicación y considerar este como vehículo de transmisión y por tanto directamente inscribible son:

1. El Título cuya inscripción se solicita, es un auto de adjudicación vehículo directo de la transmisión de forma que pueda ser objeto de transmisión de la unidad productiva.
2. El auto dictado dentro del proceso concursal y, que aprueba la liquidación, es firme
3. La adjudicación proviene de la única oferta existente sobre la unidad productiva.
4. La Administración Concursal informa favorablemente la oferta.
5. Tanto la Administración Concursal como el ofertante solicitaron que el Auto ordenase la adjudicación y no se limitara a autorizarla."

En el supuesto presente el Auto de fecha 28 de Enero de 2017, subsanado, por otro de 10 de Enero de 2018 dictado por el Juzgado de lo Mercantil de Segovia en su parte dispositiva dice:

"Acuerdo:

Adjudicar la unidad productiva, propiedad de la concursada Proinserga, SA.

A favor de Proinserga Alimentación, SL; Proinserga Inmuebles, SLU, Proinsega Inseminación, SLU, Agro-Porcino Manso, SL, Rodrisa Capital SL, Ganaderos, Escolásticos El Campillo, SL Sonegan, SL y Proinserga 2013, SL, representada en autos por la Procuradora Sr. Pascual en los términos y condiciones que figuran en su oferta

vinculante quedando habilitada la administración concursal para otorgar cuantos documentos públicos y privados fueren menester para ello."

En consecuencia al igual que en el supuesto contemplado en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 6 de octubre de 2015, el Auto de de [sic] fecha 28 de enero de 2017, subsanado por otro de 10 de enero de 2018, dictado por el Juzgado de lo Mercantil de Segovia se trata de un auto de adjudicación que no de autorización, a favor del acreedor con privilegio especial que ha de servir de título y modo a los efectos de la transmisión de la propiedad y el testimonio del mismo servirá perfectamente como título inscribible en los registros públicos correspondientes.

En el supuesto que contemplamos, para dictar el Auto de Adjudicación que ha de servir de título y modo a los efectos de la transmisión concurren los mismos presupuestos que los tenidos en cuenta en la Resolución de 6 de octubre:

1. El auto de fecha 5 de Marzo de 2014, dictado dentro del proceso concursal y, que aprueba la liquidación es firme, respondiendo la oferta presentada por Proinserga 2013 a lo previsto en el plan de liquidación así como lo previsto en los artículos 148, 149 y 155 de la Ley concursal, como así confirma el fundamento de Derecho primero del Auto que se presenta para inscripción y que titula Valoración de la oferta de compra de la unidad productiva, literalmente transcrito dice:

"De conformidad con lo acordado en el auto que aprueba el plan de liquidación respecto a los bienes de la concursada, especialmente, la unidad productiva y, habiéndose cumplido los requisitos legales previstos en los artículos 148,149, y 155 de la Ley Concursal, procede acordar la adjudicación de la unidad productiva. propiedad de la concursada Proinserga, SA, a favor de la mercantil Proinserga 2013, SL, por resultar de interés para el concurso."

2. Se trata de la única oferta existente sobre la unidad productiva, habiéndose dado traslado de la misma tanto a la Administración Concursal, como a los acreedores personados en la sección 5.<sup>a</sup> así como a los representantes de los trabajadores (antecedente de hecho tercero) del Auto. Literalmente transcrito dice: "Habiéndose dado traslado del contenido de la oferta presentada a la administración concursal, a las partes personadas en la Sección 5.<sup>a</sup> y a los representantes de los trabajadores afín de que formularsen alegaciones sobre los términos de la misma."

3. La Administración Concursal informa favorablemente la oferta. (fundamento de Derecho primero, (punto 8)

4. Tanto la Administración Concursal como el ofertante solicitaron que el Auto ordenase la adjudicación y no se limitara a autorizarla.

Así el antecedente de hecho cuarto del auto literalmente transcrito se dice:

"Por escrito de fecha 13/12/2017, la administración concursal ha informado en el sentido de que, a salvo de una mejor oferta se dicte resolución adjudicando a la ofertante Proinserga 2013, SL, y demás sociedades señaladas en su oferta le conjunto de elementos que componen la masa activa..."

Por su parte la oferta presentada en el último párrafo del punto noveno, dice literalmente transcrito "La resolución judicial por la que se adjudiquen los activos inmobiliarios en el Procedimiento Concursal 467/2007 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Segovia deberá contener la información registral necesaria para la inscripción de las fincas adjudicadas en los correspondientes registros de la propiedad, conforme a los datos que se faciliten en los respectivos anexos de inmuebles, pudiendo determinarse el resto de los bienes y derechos de forma genérica con referencia a los informes de activo de la Administración Concursal".

Es importante dejar señalado desde este momento que la oferta de contra de la unidad productiva contempla tanto activos inmobiliarios como bienes muebles y, así se incluye la compra de los siguientes elementos del activo literalmente transcrito del punto segundo de la oferta:

- Las marcas y registros a favor de Proinserga, SA, incluyendo la Denominación Social de esta, y las denominaciones sociales de sus participadas.
- Aplicaciones informáticas.
- Instalaciones técnicas.
- Maquinaria.
- Utillaje.
- Mobiliario de oficina.
- Equipos informáticos.
- Elementos de transporte.

- Ganado reproductor.
- Participaciones financieras y en concreto 100% de las participaciones en Transproin, SA.
- Derechos de cobro provisionados o de dudoso cobro.

Así mismo, serán objeto de traslación o transmisión de la titularidad de las licencias, autorizaciones administrativas y de todo tipo, que se precisen para el desarrollo de las actividades que conforman la unidad productiva que se propone adquirir.

No obstante lo establecido en la relación de bienes de los anteriores párrafos, se entenderán incluidos en la presente propuesta de compra, cualesquiera otros bienes y derechos tangibles e intangibles que por error u omisión involuntaria no hubieran sido objeto de mención expresa en esta propuesta, toda vez que la presente propuesta lo es sobre la totalidad de bienes y derechos de Proinserga, SA.

Por ello, al contemplar la oferta tanto bienes inmuebles como sobre otros bienes muebles, es por lo que la parte dispositiva del Auto de Adjudicación dispone:

"quedando habilitada la administración concursal para otorgar cuantos documentos públicos y privados fueren menester para ello."

Esta habilitación se refiere no a que el auto de adjudicación deba ser completado con la escritura pública de venta de los inmuebles, como dice el Sr. Registrador de Olmedo en la calificación sustitutiva, sino que se refiere a documentos públicos o privados para la efectiva transmisión de los bienes muebles sobre los que también recae la oferta presentada.

Tercero. De la extralimitación del Registrador en sus funciones.-Se denuncia la infracción del artículo 18 y 133 de la Ley Hipotecaria, artículo 100 del Reglamento Hipotecario, artículo 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, Disposición Adicional 5.ª de la Ley Concursal.

Se dice por la Sra. Registradora de Peñafiel en su calificación negativa de la inscripción. «el título a efectos de la inscripción será, por tanto -como título principal- la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por título formal que acredite al [sic] autorización judicial.

Se dice por el Sr. Registrador de Olmedo en la calificación sustitutiva, literalmente transcrito:

"en principio podría sostenerse la inscripción directa del testimonio del Auto, del mismo modo que sucede con los que se dictan en las ejecuciones hipotecarias y en las ordinarias.

Sin embargo, en estas existen normas especiales (cfr. 133 de la Ley Hipotecaria y 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil entre otros) que se introdujeron por la Ley 1/2000, de 7 de Enero, precisamente para evitar que el Juez tuviera que otorgar la escritura en el frecuente caso de no hacerlo el condenado a ello.

En la Ley concursal no existe, en cambio, una norma análoga que disponga la inscripción directa del testimonio del Auto, quizás porque la escritura no precisa la comparecencia del Juez, sino que puede otorgarse por el administrador concursal en función de liquidador."

Con todos los respetos y en términos de estricta defensa consideramos que los razonamientos jurídicos tanto de la Sra. Registradora de Peñafiel como el razonamiento del Sr. Registrador de Olmedo son erróneos, careciendo de cobertura jurídica por cuanto obvian que la Ley Concursal, en su Disposición Final 5.ª que titula Derecho procesal supletorio establece: "en lo no previsto en esta Ley será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil..."

Considerando supletoria la aplicación de la Ley de Enjuiciamiento civil, el razonamiento jurídico realizado por la Sra. Registradora de Peñafiel y el Sr. Registrador de Olmedo, sobre todo el de éste último cuando justifica la no inscripción directa del testimonio del auto de adjudicación en base al hecho de que la Ley Concursal no lo prevé, por el hecho de ser posible que el Administrador Concursal pueda otorgar la escritura en función de liquidador, dicho sea con todos los respetos no pueden sostenerse, resultando de supletoria tanto lo previsto en el artículo 674 como 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el el [sic] 133 de La ley Hipotecaria que establece: "El testimonio expedido por el Secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del decreto de remate o adjudicación podrán constar en un solo documento en el que se consignará, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior y las demás circunstancias que sean necesarias para practicar la inscripción y la cancelación."

No parece pues que del conjunto de la normativa aplicable se desprenda que pueda tener consistencia jurídica suficiente lo expuesto por Srs. Registradores, para denegar la inscripción del Auto de Adjudicación dictado por el Juzgado de lo Mercantil de Segovia dentro de la fase de liquidación del concurso de acreedores de Proinserga, SA.

A este respecto la Sentencia del Tribunal Supremo 6 de mayo 2015 (EDJ 2015/80703), establece:

"Después de la L. 10/1992, la modificación introducida que elimina la 'escritura' y revaloriza el auto de aprobación del remate, al configurar el testimonio del mismo con las circunstancias que expresa en 'título bastante' para la inscripción registral no significa que se trastocuen los conceptos lévales a que responde el sistema, pues sigue siendo el momento en el que el adquirente entra en posesión civilísima del inmueble el que hace claudicar la oportunidad de dominio. Así pues, promulgada la L 10/1992, la consumación de 1.<sup>a</sup> enajenación se produce, conforme al art. 1514, con la expedición del testimonio del auto de aprobación del remate y demás requisitos (art. 1515). La doctrina científica, al comentar el nuevo art. 1514 LEC (EDL 2000/77463) y sus diferencias con el art. 131.17 LH, mantenía que 'salvando las distancias que impone el ámbito procesal en que se desarrolla la subasta judicial, hay que entender que la expedición del testimonio en el que se documenta la venta judicial produce la tradición simbólica prevista en el art. 1.462.2 CC (EDL 1889/1) análogamente a como sucedía anteriormente cuando se documentaba mediante escritura pública. Los cambios introducidos por la reforma no han alterado el momento de perfeccionamiento y tradición. La venta se perfecciona con la aprobación del remate y se produce la tradición con la plasmación de la venta en un documento público que antes era una escritura notarial y ahora es un testimonio expedido por el secretario. Así pues, tanto antes de la reforma como actualmente, la venta se producía con la aprobación del remate, plasmándose en el documento público una compraventa ya perfeccionada con anterioridad".

Entendemos que resulta incuestionable afirmar que las transmisiones realizadas en la fase procesal de liquidación de un concurso de acreedores son transmisiones forzosas de bienes realizada en un proceso judicial de ejecución colectiva. Siendo en consecuencia el Auto de Adjudicación título principal a efectos de inscripción.

Como dice uno de los más afamados procesalistas de nuestro país, el profesor C. M., reflejando el sentir unánime de la Manualística, de la Doctrina Científica y de la jurisprudencia, en la voz "Ejecución forzosa, de la Enciclopedia jurídica Básica, Civitas, vol. II p.2652:

"La actividad ejecutiva en su conjunto es reconducible a dos grandes grupos: la ejecución singular y la ejecución universal o concursal. Por la ejecución singular el acreedor o acreedores buscan la satisfacción de su crédito sobre el patrimonio del deudor y se dirige frente a él con independencia de que existan o no otros acreedores [sic] y de su patrimonio sea o no suficiente para cubrir su responsabilidad; por eso esta ejecución se rige por el principio de la prioridad o (prior in tempore, potior in iure). La ejecución concursal por el contrario, por la existencia de una pluralidad de acreedores y de un patrimonio del deudor insuficiente para satisfacer todos los créditos; en estos casos, que pueden ser de especial quebranto de la economía o incluso de la paz social, el Estado interviene activamente en el proceso de ejecución y sustituye el principio de prioridad por el de comunidad de pérdidas y ganancias."

De igual forma y sin ser exhaustivos B. P., M./ M. S.,F, Manual de Derecho Mercantil, vol. II, Madrid, 2014, 21.<sup>a</sup> edic, p 557 afirma que:

"Para la ejecución patrimonial a favor del acreedor, todos los ordenamientos positivos prevén dos procedimientos; la ejecución singular, individual o aislada y la ejecución colectiva, general o concursal que se aplica cuando «poseyendo el deudor una pluralidad de acreedores, se encuentra en una situación de insolvencia patrimonial o sea, cuando el número y el valor de sus bienes no posibilita el pago voluntario o coactivo a todos los acreedores. Es evidente que, en este estado patrimonial del deudor, la mera aplicación del sistema de las ejecuciones singulares y aisladas por sus acreedores conduciría al injusto resultado de que tan sólo pudieran cobrar unos pocos, normalmente los más cercanos al deudor..., y es precisamente para evitar estos resultados, cuando el deudor no puede pagar a la generalidad de sus acreedores se sustituye el sistema ordinario de las ejecuciones singulares por otro sistema de ejecución colectiva, general o concursal a favor de todos ellos, sistema que se caracteriza por recaer sobre todo el patrimonio del deudor y por someter a la generalidad de los acreedores a la comunidad de pérdidas que puedan derivarse de la insolvencia del deudor."

Dicho esto, lo cierto es que la fase del [sic] liquidación de un proceso concursal nos encontramos que es equiparable a una ejecución singular, es decir una ejecución forzosa bien ordinaria, bien hipotecaria con la única diferencia que en el proceso de liquidación concursal queda sin sentido la referencia al acreedor ejecutante, pero teniendo en cuenta una vez por aplicación de lo dispuesto en la Disposición final 5.<sup>a</sup> de la Ley Concursal, la remisión que hace ésta a las normas establecidas para el procedimiento de apremio, se hace sin limitación alguna. Transmisión de bienes del deudor concursado que de conformidad con lo previsto en el Plan de Liquidación o en su caso por lo solicitado por los acreedores privilegiados y la Administración Concursal previa valoración del Juez del concurso, debe concluir con el auto de Adjudicación dictado por éste. Tal y como acontece en el supuesto que contemplamos en el que la fase de liquidación del proceso concursal de Proinserga, SA, (proceso de ejecución colectiva) concluye con el Auto de Adjudicación de fecha 28 de enero de 2017, subsanado por otro de 10 de enero

de 2018 dictado por la Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción y Mercantil de Segovia, a favor de Proinserga 2013, SL, y las personas jurídicas por ésta señaladas, al ser la única oferta presentada, solicitando la Administración Concursal la adjudicación en los términos señalados en referida oferta. Auto que por aplicación de lo previsto en el artículo 674 como 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil así como en el 133 de la Ley Hipotecaria, es título suficiente para ser inscrito.

En consecuencia entendemos que tanto la Sra. Registradora de Peñafiel, en su calificación negativa, como el Sr. Registrador de Olmedo en su calificación sustitutiva, por los argumentos jurídicos que en ambas calificaciones dan para denegar al [sic] inscripción del Auto de Adjudicación se extralimitan en sus funciones, con vulneración de lo previsto en el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria así como en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Al registrador le corresponde la función calificadora que aparece regulada en el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 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 «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.»

Por lo tanto, siendo el testimonio de un Auto de Adjudicación, título inscribible, en tanto en cuanto no autoriza, sino que ordena la transmisión de bienes inmuebles, constituyendo título y modo a efectos de la efectiva transmisión de la propiedad, habiendo sido dictado por el Juez Competente dentro de la fase de liquidación del proceso concursal en que se encuentra la mercantil Proinserga, SA, no puede el Registrador hacer valoraciones jurídicas que contradigan el supuesto de la efectiva transmisión, mediante el Auto de Adjudicación, (que no autorización) dado que ello supone arrogación de funciones propias de los Tribunales.

Cuarto. De la vulneración de la doctrina establecida por la Dirección General de Registros y Notariado.

Como ya hemos expuesto, se pretende la inscripción de la transmisión a favor de Rodrisa Capital, SL, de la finca del Registro de Peñafiel finca 4152, la tomo 1179, libro 61 de Pesquera folio 29, finca 3111, al tomo 1105, libro 42 de Valbuena, folio 212 transmisión de bien inmueble integrantes de la unidad productiva de la mercantil Proinserga, SA, formalizada dentro de la fase de liquidación del proceso concursal en que se encontraba inmersa, con base en el Auto de Adjudicación de fecha 28 de Enero de 2017, subsanado por otro de 10 de enero de 2018 dictado por la Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 y Mercantil de Segovia, de modo que referido Auto constituye título y modo a efectos de la transmisión de la propiedad y por lo tanto título inscribible.

Considera la Registradora de Peñafiel y el Registrador de Olmedo en su calificación sustitutiva, que el Auto, no es sino la autorización de la transmisión y que no constituye en ningún caso título traslativo inscribible, siendo necesario literalmente transcrito:

"escritura pública, en la que los titulares registrales debidamente representados y el adquirente formalicen la venta del bien con arreglo al auto de aprobación de la ejecución y con el cumplimiento de los requisitos exigidos para el otorgamiento de la misma". (Registradora de Olmedo) y: "en principio podría sostenerse la inscripción directa del testimonio del Auto, del mismo modo que sucede con los que se dictan en las ejecuciones hipotecarias y en las ordinarias.

Sin embargo, en estas existen normas especiales (cfr. 133 de la Ley Hipotecaria y 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil entre otros) que se introdujeron por la Ley 1/2000, de 7 de Enero, precisamente para evitar que el Juez tuviera que otorgar la escritura en el frecuente caso de no hacerlo el condenado a ello." (Registrador de Peñafiel).

La Sra. Registradora de Peñafiel deniega la inscripción en base a la doctrina establecida en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 29 de Septiembre de 2015. Calificación negativa, confirmada en la calificación sustitutiva.

Como ya hemos dicho referida Resolución contempla un supuesto diferente al presente, por cuanto el título contemplado en aquella, en base al que se pretende la inscripción es una Auto de Autorización por el que se acuerda aprobar o autorizar la venta directa. Literalmente transcrito el punto 1 de los fundamentos Derecho dice:

"Por el presente recurso se pretende la inscripción de una adjudicación o venta directa de una finca en ejecución del plan de liquidación aprobado en un proceso concursal con base únicamente en el auto dictado por el magistrado juez del Juzgado de lo mercantil por el que se acuerda aprobar dicha adjudicación directa y ordenar la cancelación del o embargos e hipotecas que pesaban sobre la misma."

En el supuesto presente el título en base al que se pretende al [sic] inscripción no aprueba o Autoriza la transmisión en cuyo caso sí que sería necesario que ese título material fuera acompañado del título formal cual es la escritura pública. En el presente caso el título en base al que se presenta la inscripción Adjudica y por tanto Transmite el bien inmueble cuya inscripción se pretende literalmente transcrito se dice el Auto de Adjudicación:

"Acuerdo:

1. Adjudicar la unidad productiva, propiedad de la concursada Proinserga, SA.

A favor de Proinserga Alimentación, SL; Proinserga Inmuebles, SLU, Proinserga Inseminación, SLU, Agro-Porcino Manso, SL, Rodrisa Capital, SL, Ganaderos Escolásticos El Campillo, SL, Sonegan, SL y Proinserga 2013, SL..."

Hemos de dejar igualmente claro que el proceso concursal distingue dos fases claramente diferenciadas y con efectos jurídicos diferentes sobre los bienes del concursado y su disposición también distintos, cuales son la fase común y la fase de liquidación.

Sin duda alguna, si el inmueble cuya inscripción se solicita, hubiera sido enajenado durante la fase común, hubiera sido necesario formalizar escritura pública en la medida en que el juez del concurso de conformidad con lo previsto 43.2 de la Ley Concursal, se limita a autorizar la celebración del negocio jurídico.

Sin embargo en el presente supuesto, la enajenación se realiza en la fase de liquidación. Con la apertura de la liquidación concursal el deudor ve realizado forzosamente su patrimonio. Dicho de otro modo el deudor ve enajenado forzosamente su patrimonio a favor de los acreedores, de ahí que la liquidación concursal comporte un supuesto de venta judicial forzosa en el marco de la vía de apremio de un procedimiento de ejecución colectiva y precisamente por eso no resulta de aplicación a la fase de liquidación la norma sobre la autorización judicial de la fase común.

Por lo tanto la ratio de la liquidación concursal prevista en la Ley Concursal es la misma que la de la ejecución o vía de apremio prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil, ambas comprenden supuestos de ejecución forzosa donde el deudor ve enajenado su patrimonio para pagar a sus acreedores. Es necesario recordar que la Disposición final quinta de la Ley Concursal establece que en lo no previsto en esta ley será de aplicación supletoria la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En este caso, además el Auto de Adjudicación es claro, se ordena la transmisión. No se limita a autorizarla, pues el deudor pierde la facultad de disposición de sus bienes y, la administración concursal cumple su función con la elaboración del plan de liquidación y la distribución del producto entre los acreedores.

Como decíamos anteriormente la resolución de la Dirección General de Registros y Notaría de 6 de Octubre de 2015, contempla un supuesto idéntico al presente estableciendo en su fundamento de Derecho 3 lo siguiente:

"3. Sentado lo anterior, en el caso de este expediente se da la peculiaridad de que, de la lectura detenida del contenido del auto de adjudicación, resulta que la juez en su resolución no se limita, como entiende la registradora, a autorizar la enajenación sino que el auto es el vehículo directo de la transmisión de forma que pueda ser objeto de inscripción. La juez, a diferencia del supuesto contemplado en la Resolución de 29 de septiembre de 2015, en su extenso y razonado auto después de valorar la aplicación de los artículos 146 y siguientes de la Ley Concursal en su redacción anterior al Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, que es la aplicable a este caso, y después de analizar las circunstancias del procedimiento (destacando la transmisión de la unidad productiva, la firmeza del auto aprobatorio de la liquidación y la ratificación de la única oferta vigente, todo ello informado favorablemente por la administración concursal) señala que tanto la administración concursal como el ofertante solicitaron que el auto adjudicando la unidad productiva, en la medida que ordenase la adjudicación y no la autorizase únicamente, tuviera validez en los siguientes términos ‘...como título y modo a los efectos de la transmisión de la propiedad y el testimonio del mismo servirá perfectamente como título inscribible en los registros públicos correspondientes’, todo ello justificado por la agilización de la adjudicación y la continuidad de la actividad productiva. La juez después de valorar que inicialmente debe autorizar las transmisiones y no sustituir la voluntad de las partes concluye que procede recoger la solicitud de las partes tal y como queda expresamente reflejado en el fallo que se ha reproducido literalmente en el fundamento segundo".

Así pues y, en base a la doctrina establecida por la Dirección General de Registros y Notariado en su resolución de 6 de octubre de 2015, el título consistente en el testimonio del Auto de Adjudicación de fecha 28 de enero de 2017, subsanado por otro de 10 de enero de 2018 dictado por la Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción y Mercantil de Segovia, debe ser objeto de inscripción, lo contrario, supondría la vulneración del principio de seguridad jurídica que inspira nuestro ordenamiento jurídico, máxime cuando en base al mismo título, testimonio de Auto de Adjudicación de fecha 28 de enero de 2017, subsanado por otro de 10 de enero de 2018 dictado por la Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción y Mercantil de Segovia, por los

Registradores de Cuéllar, Sepúlveda-Riaza, Segovia 3 y Segovia 1, se ha procedido a inscribir los bienes inmuebles adjudicados pertenecientes a referidos Registros, conforme a los anexos que se acompañan con la oferta, a la que expresamente se remite el Auto de Adjudicación y su subsanación (...)

Cuarto. En relación al defecto que contiene la nota de calificación consistente en la falta de aportación del plan de Liquidación, es indudable como dice el Sr. Registrador de Olmedo en su calificación sustitutiva, que la aportación del plan de liquidación no se considera necesaria cuando lo que se pretende es inscribir en base a un título judicial.

Es decir, siguiendo la tesis expuesta en su calificación por la Sra. Registradora de Peñafiel, entendemos que 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. En el presente caso sí como dice la Sra. Registradora de Peñafiel el Auto dictado es de Autorización para vender determinados inmuebles de la concursada, El Registrador puede controlar esa exigencia legal al calificar la escritura de venta directa, pero el control afecta a la existencia de esa autorización judicial expresa, por ello en este caso, de seguirse la tesis del Registro de Peñafiel al existir Autorización Judicial para la venta no es necesario aportación del plan de liquidación.

En todo caso de estimarse el presente recurso y también como dice el registrador de Olmedo considerando el Auto de Adjudicación dictado por el Juzgado como título directamente inscribible, no procedería aportación del Plan de Liquidación.

Quinto. En cuanto al defecto consistente en la falta de identificación de las fincas pertenecientes al Registro de Peñafiel cuya inscripción se solicita. Lo cierto es que el título cuya inscripción se solicita consta del Auto de Adjudicación de fecha 28 de enero de 2017, subsanado por otro de 10 de enero de 2018 dictado por la Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 y Mercantil de Segovia así como de la oferta y realizada y seis anexos. Tanto el Auto de fecha 28 de diciembre de 2017 en su fundamento de Derecho primero como el Auto de subsanación de fecha 10 de enero de 2018, identifican las fincas, en concreto en este segundo su razonamiento jurídico segundo describe cuales son las fincas que se adjudican a cada mercantil oferente en concreto para el caso que nos interesa, en el punto f) de este razonamiento jurídico segundo del Auto se dice: "Rodrisa Capital, SL, adquiere para sí con las cargas hipotecarias afectas, lo que denomina granja Pesquera, conforme al detalle que se acompaña con el anexo IV, con todo lo afecto a la misma."

Hemos de decir que a la oferta de compra de la unidad productiva se acompañan seis anexos, en los que se describen todas las fincas que componen la unidad productiva de Proinserga, SA, y en el caso concreto como dice el propio Auto en el anexo IV la adjudicada a Rodrisa Capital, SL, con los datos registrales suficientes que permiten una completa identificación de la finca cuya inscripción se solicita. Por lo tanto entendemos que debe decaer el motivo para denegar la inscripción».

V

La registradora de la Propiedad de Peñafiel, doña María Luisa Herrero Messiert, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, a excepción del defecto relativo a la necesidad de aportar el plan de liquidación, respecto del que desistió a la vista de las alegaciones, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.216 y 1.218 del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 20, 21, 38, 243 y 326 de la Ley Hipotecaria; 317, 319 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; 8, 33, 55, 90, 94, 148, 149 y 155 de la Ley Concursal; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre y 6 de octubre de 2015, 22 de abril de 2016, 26 de octubre de 2018.

1. El presente recurso tiene como objeto la calificación de un auto dictado en un procedimiento concursal por el que se acordó aceptar la oferta de compra de la unidad productiva aprobando su adjudicación a una serie de entidades mercantiles.

La registradora de la propiedad de Peñafiel se niega a su inscripción por una serie de defectos, aunque de uno de ellos desiste en el preceptivo informe que se ha incorporado a este expediente. En concreto, los defectos que han sido objeto de recurso y sobre los que ahora procede pronunciarse son: a) no se determinan en el documento, las fincas pertenecientes a este Registro, sobre las cuales se solicita la inscripción, y b) es necesaria escritura pública, en la que los titulares registrales debidamente representados y el adquirente formalicen la venta

del bien con arreglo al auto de aprobación de la adjudicación y con el cumplimiento de los requisitos exigidos para su otorgamiento.

2. Como cuestión previa ha de abordarse la alegación realizada por el recurrente respecto al hecho de que este mismo título había sido ya inscrito con anterioridad en otros Registros. En este sentido no cabe sino insistir en la reiterada doctrina de este Centro Directivo que proclama el principio de independencia de la calificación registral, en cuya virtud el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación de dicho principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

3. El primero de los defectos objeto de recurso es el relativo a la no determinación en el título de las fincas respecto a las que han de practicarse la inscripción. Así planteada la cuestión, ha sido objeto de una dilatada atención por parte de esta Dirección General que tiene elaborada una doctrina (vid. «Vistos»), que, por ser de plena aplicación al supuesto de hecho, es preciso reiterar. Conforme a la misma, siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral -de folio real-, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Así lo exige el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

Esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

En el presente caso, del título inicialmente presentado no resulta referencia alguna que permita la identificación de las fincas afectadas, por lo que procede confirmar el defecto señalado en la nota de calificación impugnada. Debe advertirse que no puede tenerse en cuenta la documentación aportada con el escrito de recurso y que no pudo ser valorada por la registradora al hacer la calificación. Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en consideración para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificador de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

4. El segundo defecto objeto de recurso se centra en determinar si es necesario el otorgamiento de escritura pública para poder inscribir una venta directa de una serie de bienes que forman una unidad productiva en el marco de un proceso concursal. El recurrente considera que el testimonio del auto constituye por sí el título inscribible, por cuanto no se trata de un auto que se limite a autorizar la venta, sino que expresamente acuerda «adjudicar la unidad productiva» titularidad de la concursada a una serie de sociedades mercantiles.

Se ha de comenzar confirmando que no cabe duda de que esta cuestión es susceptible de calificación por parte de la registradora en los términos que prevé el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate.

Como puso de relieve la Resolución de este Centro Directivo de 29 de septiembre de 2015, puede establecerse una regla general para la inscripción de enajenaciones de bienes de personas en situación de concurso: «El apartado cuarto del artículo 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, dispone que "la realización

en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el Juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar". Por su parte, este artículo 155, en su apartado tercero, posibilita que la enajenación se realice, a solicitud de la administración concursal y previa audiencia de los interesados, con subsistencia del gravamen y subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva. En consecuencia, para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el Registrador la obtención del oportuno auto autorizador, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. El testimonio de una resolución judicial, en este caso un auto, es título público a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria (bien sea como título principal, o, como es el caso, como complementario), pues según los artículos 1.216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los secretarios judiciales a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él (cfr. artículo 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso intervengan en ella (cfr. artículo 1.218 del Código Civil). Pero para inscribir la transmisión es imprescindible que el título material -en este caso la enajenación autorizada por el juez- conste en el título formal adecuado, es decir, "el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite" (artículo 33 del Reglamento Hipotecario). El título a efectos de la inscripción será por tanto -como título principal- la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial».

Es cierto, como se resalta en el escrito de recurso, que también esta Dirección General, en su Resolución de 6 de octubre de 2015, admitió la inscripción directa de un auto que acordaba la adjudicación de bienes del concursado, sin necesidad del otorgamiento de escritura notarial. Pero, como la propia Resolución puso de manifiesto, concurrían en aquel caso una serie de circunstancias especiales que justificaban esta solución excepcional: «en el caso de este expediente se da la peculiaridad de que, de la lectura detenida del contenido del auto de adjudicación, resulta que la juez en su resolución no se limita, como entiende la registradora, a autorizar la enajenación sino que el auto es el vehículo directo de la transmisión de forma que pueda ser objeto de inscripción. La juez, a diferencia del supuesto contemplado en la Resolución de 29 de septiembre de 2015, en su extenso y razonado auto después de valorar la aplicación de los artículos 146 y siguientes de la Ley Concursal en su redacción anterior al Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, que es la aplicable a este caso, y después de analizar las circunstancias del procedimiento (destacando la transmisión de la unidad productiva, la firmeza del auto aprobatorio de la liquidación y la ratificación de la única oferta vigente, todo ello informado favorablemente por la administración concursal) señala que tanto la administración concursal como el ofertante solicitaron que el auto adjudicando la unidad productiva, en la medida que ordenase la adjudicación y no la autorizase únicamente, tuviera validez en los siguientes términos "...como título y modo a los efectos de la transmisión de la propiedad y el testimonio del mismo servirá perfectamente como título inscribible en los registros públicos correspondientes», todo ello justificado por la agilización de la adjudicación y la continuidad de la actividad productiva. La juez después de valorar que inicialmente debe autorizar las transmisiones y no sustituir la voluntad de las partes concluye que procede recoger la solicitud de las partes tal y como queda expresamente reflejado en el fallo que se ha reproducido literalmente en el fundamento segundo"».

En el supuesto que ha motivado este recurso no se dan estas circunstancias especiales. Más bien al contrario, el propio juez, tras acordar la adjudicación de la unidad productiva a diferentes sociedades mercantiles, señala en el auto que queda habilitada la administración concursal «para otorgar cuantos documentos públicos y privados fueren menester para ello». Por tanto, procede confirmar el defecto apreciado por la registradora en su nota de calificación, y entender necesario el otorgamiento de la pertinente escritura pública para conformar el título inscribible.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 20 de enero de 2020. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.